



Mýrdalshreppur

Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033



Norður- og Suður Foss

Greinargerð

2. desember 2024

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 2. desember 2024



Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	3
1.1	MARKMIÐ.....	3
1.2	FORSENDUR.....	3
1.3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	3
	<i>Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033</i>	3
	<i>Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024</i>	3
	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i>	4
2	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	4
2.1	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA - NORÐUR-FOSS.....	4
2.2	ÍBÚÐARBYGGÐ.....	5
3	UMHVERFISMAT	7
4	SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING	9
4.1	SAMRÁÐ	9
4.2	TÍMAFERLI	9
5	HEIMILDASKRÁ	9



1 INNGANGUR

Aðalskipulag Mýrdalshrepps var staðfest þann 5. júlí 2023. Síðan hafa verið staðfestar sex breytingar á aðalskipulaginu.

Hér eru gerðar breytingar á greinargerð og uppdrætti aðalskipulagsins, verslunar- og þjónustusvæði VP33 Norður- Foss. Svæðinu er skipt í tvö svæði og fær nýtt verslunar- og þjónustusvæði heitið VP46 Suður-Foss. Einnig er bætt við svæði fyrir íbúðarbyggð, ÍB11, við hlið verslunar- og þjónustusvæðanna, en breyting var nýlega gerð á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033 þar sem íbúðarbyggð í dreifbýli var heimiluð.

1.1 MARKMIÐ

Markmið breytingarinnar er að bæta aðalskipulagið sem virkt stjórnþæki, svara kalli um stækkun verslunar- og þjónustusvæðis að Norður-Fossi og íbúðarbyggð í dreifbýli og stýra uppbyggingu í sveitarfélaginu í farsælan farveg.

1.2 FORSENDUR

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

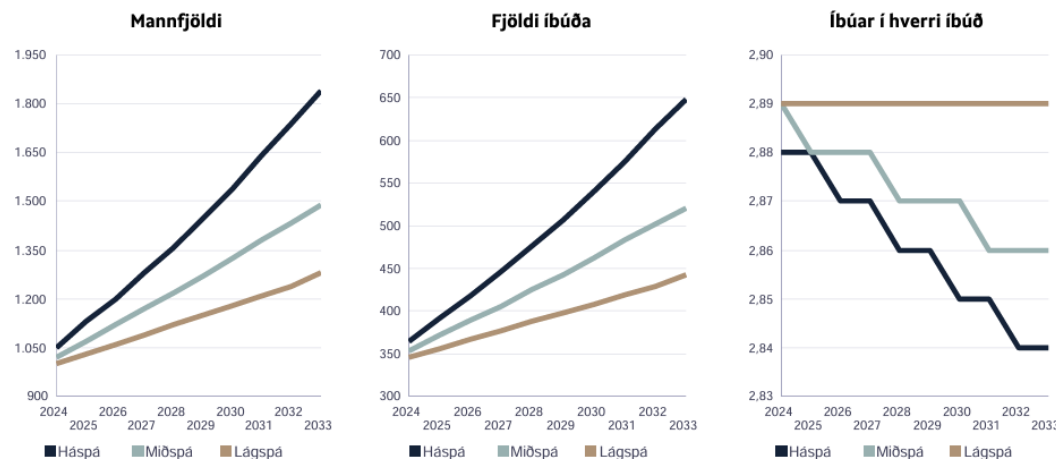
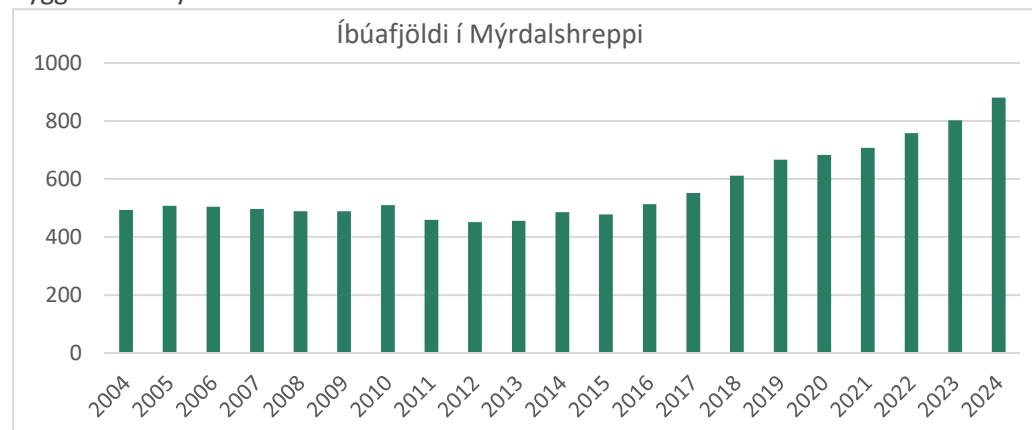
1.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033

Breytingin er í samræmi við markmið og áherslur aðalskipulagsins, en þar er gert ráð fyrir möguleika á íbúðarbyggð í dreifbýli, eftir að breyting var gerð á aðalskipulaginu.

Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024

Breytingin samræmist markmiðum og áætlaðri húsnæðisþörf samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024.



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



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. 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

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi er tvíþætt:

1. Verslunar- og þjónustusvæðinu VÞ33 *Norður-Foss* er skipt upp í tvö svæði og nýju verslunar- og þjónustusvæði VÞ46 *Suður-Foss* er bætt við.
2. Bætt er við íbúðarsvæði í dreifbýli, ÍB11 *Suður-Foss*.

2.1 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA - NORÐUR-FOSS

Gerð er breyting á verslunar- og þjónustusvæðinu VÞ33 *Norður-Foss*. Því er skipt upp í tvö svæði, annars vegar VÞ33 *Norður-Foss* og hinsvegar VÞ46 *Suður-Foss*. Afmörkun verslunar- og þjónustusvæðanna breytist lítillega, en heildarstærð er óbreytt 13,2 ha. VÞ33 *Norður-Foss* verður 8,7 ha og nýtt svæði VÞ46 *Suður-Foss* verður 4,5 ha. Aðalskipulagsskilmálar fyrir Suður-Foss verða þeir sömu og fyrir Norður-Foss. Frekari skilmálar fyrir hvort svæði fyrir sig verði útfærðir í deiliskipulagi.

Fyrir breytingu er Norður-Foss eftirfarandi í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
Dreifbýli				
VÞ33	Norður-Foss	Núverandi ferðaþjónusta þar sem gert er ráð fyrir umtalsverðri stækkun. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til skipulagsstofnunar þar sem hún kann að vera háð mati á umhverfisáhrifum, sbr. viðauka við lög nr. 111/2021, gr. 12.04. Hámarks byggingarmagn 6400 m ² .	400	13,2



Eftir breytingu verður sá hluti töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði sem breytist eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
Dreifbýli				
VP33	Norður-Foss	Gert er ráð fyrir umfangsmikilli ferðaþjónustu á svæðinu. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til skipulagsstofnunar þar sem hún kann að vera háð mati á umhverfisáhrifum, sbr. viðauka við lög nr. 111/2021, gr. 12.04. Taka skal fullt tillit til ríks fuglalífs á svæðinu og gæta sérstaklega að truflun á varptíma. 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. Hámarks byggingarmagn 8000 m ² .	400	8,7
VP46	Suður Foss	Áður hluti VP33 <i>Norður Foss</i> . Gert er ráð fyrir umfangsmikilli ferðaþjónustu á svæðinu. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til skipulagsstofnunar þar sem hún kann að vera háð mati á umhverfisáhrifum, sbr. viðauka við lög nr. 111/2021, gr. 12.04. Taka skal fullt tillit til ríks fuglalífs á svæðinu og gæta sérstaklega að truflun á varptíma. 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. Hámarks byggingarmagn 8000 m ² .	400	4,5

2.2 ÍBÚÐARBYGGÐ

Bætt er við íbúðarsvæði í dreifbýli, ÍB11 Suður-Foss. Svæðið er allt að 1,5 ha á stærð og afmarkað með hring á uppdrætti. Leitast skal við að lágmarka skerðingu á landbúnaðarlandi í flokki L1 og L2 sem kostur er, og forðast að rjúfa í því samfellu.

Eftir breytingu verður tafla yfir íbúðarsvæði eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		Stærð (ha)	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir
			Núverandi	Hámark			
Þéttbýli							
ÍB1	Vesturhluti	Víkurbraut 16-42 / 9-23, Sunnubraut 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, Sunnubraut 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, Mýrabraut 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
Dreifbýli							
ÍB10	Höfðabrekka	Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. Hámarks byggingarmagn 2000 m ² .	3	20	1,5	10	7
ÍB11	Suður-Foss	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. Hámarks byggingarmagn 2000 m ² . 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.	0	20	1,5	10	10
Samtals:			202	642	38	312	153



3 UMHVRFISMAT

Umhverfisáhrif breytingarinnar hafa verið metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Breyting sem felst í uppskiptingu á verslunar- og þjónustusvæði VP33, þar sem heildarstærð svæðanna stækkar lítillega (0,3ha) og heildarfjöldi gistirúma tvöfaldast (úr 400 í 800) fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 en er ekki háð mati á umhverfisáhrifum skv. niðurstöðu Skipulagsstofnunar dags. 11. apríl 2024. Fjallað var um möguleg umhverfisáhrif breytingarinnar í matsskyldufyrirspurn ferðaþjónustu á Norður- og Suður-Fossi í Mýrdalshreppi frá febrúar 2024 (VSÓ, 2024).

Bætt er við íbúðarsvæði sem hugsað er fyrir starfsfólk hótelsins sem þar er staðsett og eru umhverfisáhrif þeirrar breytingar metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010

Áhrifapáttur	Nýtt íbúðarsvæði ÍB11 Suður-Foss	Áhrif
Samfélag	Stefna aðalskipulags um uppbyggingu íbúðarsvæðis í landi Suður-Foss er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að stuðla að auknum atvinnutækifærum og skjóta styrkari stoðum undir rekstur hótels á jörðinni. Breytingin er líkleg til að bæta lífsgæði og búsetuöryggi þeirra sem starfa við hótelið, en skortur hefur verið á húsnæði í sveitarfélaginu. Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og uppbyggingin er ekki af þeirri stærðargráðu að hún ætti að hafa áhrif á aðra ferðaþjónustuaðila né umferð á svæðinu. Nýtt íbúðarsvæði í tengslum við verslunar- og þjónustusvæðið sem þegar er á svæðinu er líklegt til að draga úr umferð um þjóðveg 1 á milli Víkur og Höfðabrekku.	0/+
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. Norður- og Suður Foss eru í vatnshloti 103-296-G Suðursandar sem er grunnvatn með óþekkta magnstöðu og efnafræðilegt ástand vatns er óþekkt samkvæmt vatnavefsjá, umhverfismarkmið fyrir bæði magnstöðu og efnafræðilegt ástanda vatns er góð (https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-296-G). Þess skal gætt að grunnvatn mengist ekki og engin grunnvatnstaka er fyrirhuguð. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af slíkri stærðargráðu að verulegra áhrifa á náttúrufar og dýralíf sé að vænta en áður en til leyfisveitingar kemur þarf að meta hvort framkvæmd eða starfsemi, og möguleg áhrif hennar, valdi því að umhverfismarkmiðum laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála verði ekki náð.	0
Náttúru- og menningar-minjar	Skylt er að skrá fornleifar áður en deiliskipulag fyrir svæðið tekur gildi.	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 óhjákvæmilega hafa áhrif á ásýnd svæðisins, en áhrifin verða bundin við þegar byggt svæði.	0
Náttúruvá	Þekkt náttúruvá er ekki til staðar á svæðinu.	0



Áhrifaþáttur	Nýtt verlsunar- og þjónustusvæði VP46 Suður-Foss	Áhrif
Samfélag	Búið er að leggja af búskap á jörðinni og ferðaþjónusta nú þegar til staðar. Stefna aðalskipulags um að skipta verslunar- og þjónustusvæðinu VP33 upp í tvö svæði og auka þannig byggingarheimildir og fjölga gistirúmum á svæðinu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að styðja við atvinnurekstur með auknum uppbyggingarmöguleikum og rekstrarhagkvæmni og þannig skjóta styrkari stoðum undir rekstur hótels á jörðinni og atvinnu á svæðinu. Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og eftirspurn eftir gistingu á svæðinu er mikil. Umferð um Reynishverfisveg (215) niður í Reynisfjöru, framhjá skipulagssvæðinu, er þegar umtalsverð og er líklegt að margir gestir hótelsins hefðu ekið veginn til að skoða Reynisfjöru óháð hótelinu og stækkun þess.	+
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 á þegar byggðu svæði og miðað við fyrirbyggjandi gögn má ætla að fyrirhugaðar framkvæmdir muni hafa óveruleg staðbundin áhrif, rýri ekki verndargildi og hafi almennt lítil áhrif á lífríki. Norður- og Suður Foss eru í vatnshloti 103-296-G Suðursandar sem er grunnvatn með óþekkta magnstöðu og efnafræðilegt ástand vatns er óþekkt samkvæmt vatnavefsjá, umhverfismarkmið fyrir bæði magnstöðu og efnafræðilegt ástanda vatns er góð (https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-296-G). Þess skal gætt að grunnvatn mengist ekki og engin grunnvatnstaka er fyrirhuguð. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af slíkri stærðargráðu að verulegra áhrifa á náttúrufar og dýralíf sé að vænta en áður en til leyfisveitingar kemur þarf að meta hvort framkvæmd eða starfsemi, og möguleg áhrif hennar, valdi því að umhverfismarkmiðum laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála verði ekki náð.	0
Náttúru- og menningar-minjar	Fornleifaskráning hefur farið fram og ekkert bendir til þess að fornminjar séu á rannsóknarsvæðinu. Ekki er talin þörf á frekari fornleifarannsóknnum eða vöktun vegna fyrirhugaðra framkvæmda	0
Landslag/ásýnd	Miðað við núverandi byggð og byggingar í nærumhverfi fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis muni fyrirhuguð uppbygging hafa neikvæð áhrif á landslag og ásýnd, einkum fyrir þá sem aki um Reynishverfisveg niður í Reynisfjöru.	-
Náttúruvá	Þekkt náttúruvá er ekki til staðar á svæðinu.	0



4 SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING

4.1 SAMRÁÐ

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.

4.2 TÍMAFERLI

Eftirfarandi eru drög að tímaferli, birt með fyrirvara um breytingar.

Hvenær	Hvað
Ágúst 2024	Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulags- og umhverfisráði Mýrdalshrepps og samþykkt í sveitarstjórn.
Ágúst-sept 2024	Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum.
Desember 2024	Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitastjórn. Sent til Skipulagsstofnunar til yfirferðar.
Janúar-febrúar 2025	Lögformlegt auglýsingarferli og umfjöllun.
Mars 2025	Staðfesting aðalskipulags og auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda.

5 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

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

VSÓ Ráðgjöf, 2024. Ferðabjónusta á Norður- og Suður-Fossi í Mýrdalshreppi. Matsskyldufyrirspurn.