Mýrdalshreppur



Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033

Þéttbýlisuppdráttur – Suðurvíkurvegur 1

Breyting á skilgreiningu miðsvæðis M3

Skipulagslýsing

September 2026

LANDMÓTUN

Hamraborg 12

200 Kópavogi

S: 575 5300

1. Efnisyfirlit

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

Myndaskrá

Mynd 1. Fjöldi erlendra farþega til Íslands. Heimild: Ferðamálastofa (https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna) 3
Mynd 2. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2026. Heimild: Hagstofa Íslands ... 3

1. Inngangur

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

Viðfangsefni breytingarinnar eru að breyta skilgreiningu á miðsvæði M3 í verslun og þjónustu og bæta við gistirýmum.

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

2. Helstu forsendur

2.1 Svæðin í gildandi aðalskipulagi

Miðsvæði

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

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 fíngerða 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 m^2 (brúttó). Gera skal grein fyrir nýjum veitingastöðum og þjónustumiðstöðvum sem eru stærri en 200 m^2 (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 steyptum grunni með steyptri botnplötu.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s. í ISN93.

Miðsvæði M3 í töflu yfir miðsvæði í gildandi aðalskipulagi:

Nr.	Nafn	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
M3	Suðurvíkur-vegur 1	Verslun og þjónusta, veitingahús og önnur þjónusta svo sem starfsmannaíbúðir. Hámarks byggingarmagn er 900 m^2.	0	0,3

Verslun og þjónusta (VÞ)

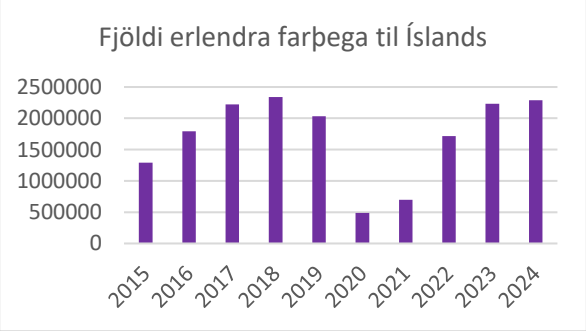
Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Almenn ákvæði

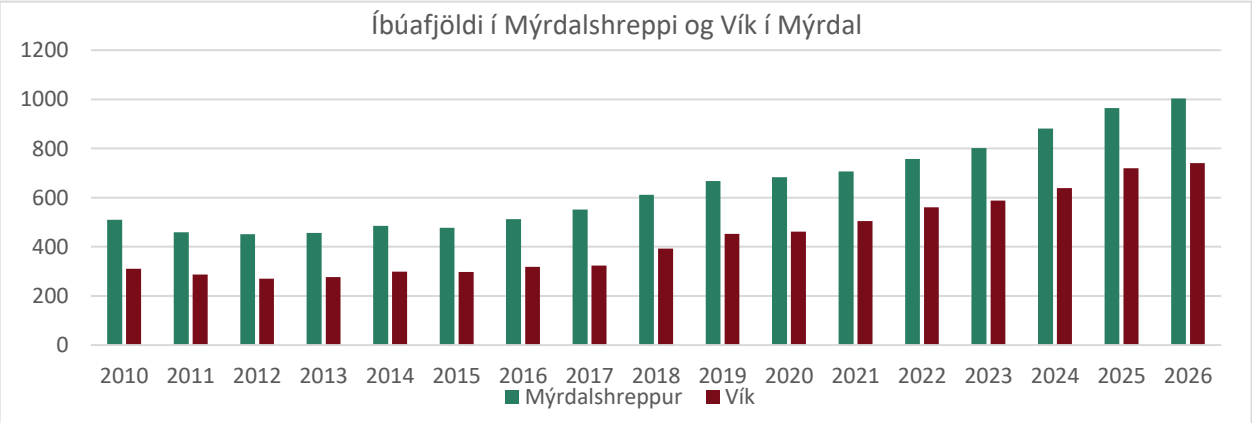
- Áhersla skal lögð á hagkvæma nýtingu lóða og vandaða ásýnd bygginga og lóðafrágang. Nánari ákvæði um vandaða hönnun bygginga, lóðaskipulag og fyrirkomulag bílastæða verði sett í deiliskipulagi með það markmið að stuðla að góðri ásýnd og greiðri aðkomu.
- Öruggt og gott aðgengi allra að starfsemi verslunar- 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 m^2 (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 m^2 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 steyptum grunni 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.

2.2 Íbúaþróun

Þann 1. janúar 2026 töldu íbúar Mýrdalshrepps 1004, og hafði þá fjölgað um 39 íbúa frá árinu áður og rétt tæplega helming frá árinu 2016, þegar íbúar voru 513. Þannig tvöfaldaðist íbúafjöldinn á rétt rúmum 10 árum. Í gögnum Hagstofu Íslands má sjá að árið 1991 voru íbúar Mýrdalshrepps 595 talsins sem var



Mynd 1. Fjöldi erlendra farþega til Íslands. Heimild: Ferðamálastofa (https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna)



Mynd 2. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2026. Heimild: Hagstofa Íslands.

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 sveitarfélagsins að fjölga mjög hratt í tengslum við vöxt í ferðaþjónustu, og þá sérstaklega í Vík í Mýrdal. Horfur eru á áframhaldandi fjölgun á komandi árum, en Vík og fleiri viðkomustaðir í sveitarfélaginu eru vinsælir meðal ferðamanna. Þessi hraða íbúafjölgun hefur haft nokkra vaxtarverki í för með sér fyrir lítið samfélag, svo sem vaxandi íbúðaþörf en skortur á leiguhúsnæði fyrir íbúa hefur verið vandamál undanfarin ár og hamlað vexti að einhverju leyti.

3. Fyrirhugaðar breytingar

Breyting þessi fjallar um eftirfarandi þætti:

Miðsvæði í verslun og þjónustu: skilgreiningu á miðsvæði M3 breytt í verslun og þjónustu og 8 gistirúmum bætt við.

4. Ferli verkefnis

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

Áætlaður tími		
2026	September	Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulags- og umhverfisráði Mýrdalshrepps og samþykkt í sveitarstjórn. Lýsing send til umsagnar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar (HMS) og annarra umsagnaraðila. Lýsing kynnt almenningi og hagsmunaaðilum.
	Október-nóvember	Vinnslutillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitarstjórn. Vinnslutillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar
2027	Desember-janúar	Lögformlegt auglýsingaferli.
	Febrúar	Staðfesting aðalskipulags

Tillaga verður kynnt yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Helstu umsagnaraðilar eru

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS)
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- 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.

Ferðamálastofa (https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna)

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 01.09.2026 á: https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.