



Mýrdalshreppur



Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033

Ytri - Sólheimar

Skipulagslýsing

Ágúst 2025



Hamraborg 12

200 Kópavogi

LANDMÓTUN S: 575 530

1. Efnisyfirlit

1.	Inngangur	2
2.	Aðdragandi og markmið	2
3.	Helstu forsendur	2
3.1	Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033	2
3.2	Íbúðapróun	5
3.3	Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024	6
3.4	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
4.	Fyrirhugaðar breytingar	6
5.	Ferli verkefnis	7
6.	Heimildaskrá	7

Myndaskrá

Mynd 1.	Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2025 (tölur vantar fyrir íbúafjöda Víkur árið 2025). Heimild: Hagstofa Íslands.	5
Mynd 2.	Heimild: Ferðamálastofa (https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna)	5
Mynd 3.	Línurit úr húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps sem sýnir mannfjöldaþróun, fjölda íbúða og íbúa í hverri íbúð, há-, mið- og lágspá, til ársins 2033.	6

Mynd á forsíðu: Þórir Níels Kjartansson.

1. Inngangur

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

Viðfangsefni breytingarinnar er breytt afmörkun reits fyrir verslun og þjónustu VP14 Ytri-Sólheimar 1a sem stækkar í samræmi við afmörkun lóðar fyrir Ytri-Sólheimar 1a og nýr reitur fyrir íbúðarbyggð í B12 Ytri-Sólheimar. Innan stækkaðs reits VP14 verður leyfilegt að vera með tjaldsvæði og gistirúmum fjölgað lítillega eða úr 17 í 20.

2. Aðdragandi og markmið

Breyttar áherslur og þörf fyrir tjaldsvæði sem er opið allt árið.

3. Helstu forsendur

3.1 Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033.

Verslun og þjónusta

Almenn ákvæði fyrir ferðaþjónustu eru:

- Sjálfbær ferðaþjónusta 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 ferðaþjónustu.
- 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 ferðaþjónustu í sveitarfélaginu með áherslu á sátt milli íbúa, umhverfisins og ferðaþjónustunnar.
- Unnið verði að ferðamálastefnu Mýrdalshrepps, með tilliti til þarfa ferðaþjónustunnar og samfélagsins við uppbyggingu innviða og ákvarðana um þjónustu.
- Unnið verði markvisst með öðrum sveitarfélögum og aðilum í ferðaþjónustu að uppbyggingu í takt við áfangastaðáætlun Kötlu jarðvangs.
- Lögð verði áhersla á vannýtt tækifæri í ferðaþjónustu 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.

Tafla 1. Skilmálar fyrir VP14 Ytri-Sólheimar 1a skv. gildandi aðalskipulaig.

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar	Fjöldi gistirúma	ha
VP14	Ytri-Sólheimar 1a	Gisti- og ferðapjónusta á Ytri-Sólheimum. Hönnun mannvirkja skal taka mið af náttúru, landslagi og staðháttum til að lágmarka sjónræn áhrif. Landmótun skal vera í samræmi við aðliggjandi landslag. Hámarks mænishæð: 9 m. Mannvirki geta verið starfsmannahús, vélageymslur með viðgerðarverkstæði fyrir tækjakosti, aðstöðuhús fyrir viðskiptavini. Í samráði við sveitarstjórn skal græða land upp sem mótvægisáðgerð fyrir tapað landbúnaðarland. Hámarks byggingarmagn er 4700 m ² .	17	4,8

Íbúðarbyggð (ÍB)

Almenn ákvæði fyrir íbúðarbyggð og íbúðarbyggð í dreifbýli:

- 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 tvíbýlishúsaloðum. 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.

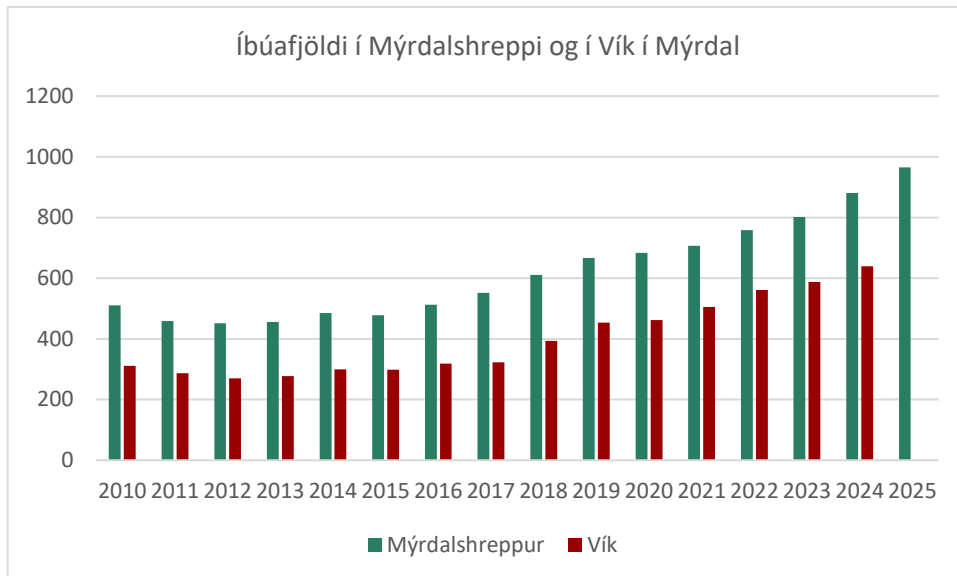
- Nánari skilmálar fyrir íbúðarsvæði verða settir í deiliskipulagi krafa er um gerð deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð.

Tafla 2. Yfirlit þau íbúðarsvæði sem eru í dreifbýli Mýrdalshrepps með samtölur fyrir öll íbúðarsvæðin í sveitarfélaginu.

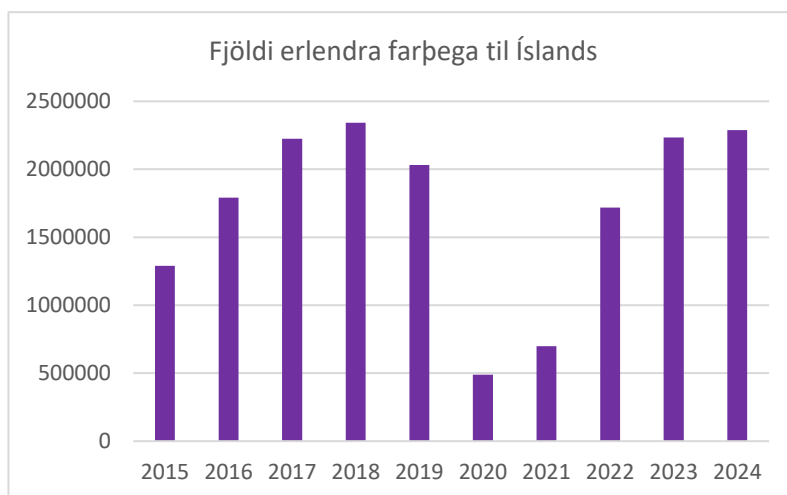
Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		Stærð (ha)	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir
			Núverandi	Hámark			
Dreifbýli							
ÍB10	Höfða- brekka	Hámarksbyggingarmagn 2000 m².	3	20	1,5	10	7
ÍB11	Suður- Foss	Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. Byggingar 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 m². 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

3.2 Íbúaþróun

Þann 1. Janúar 2025 voru íbúar Mýrdalshrepps 965, og hafði þá fjölgað um 81 íbúa frá árinu áður og um ríflega helming frá árinu 2010, 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



Mynd 1. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2025 (tölur vantar fyrir íbúafjölda Víkur árið 2025). Heimild: Hagstofa Íslands.

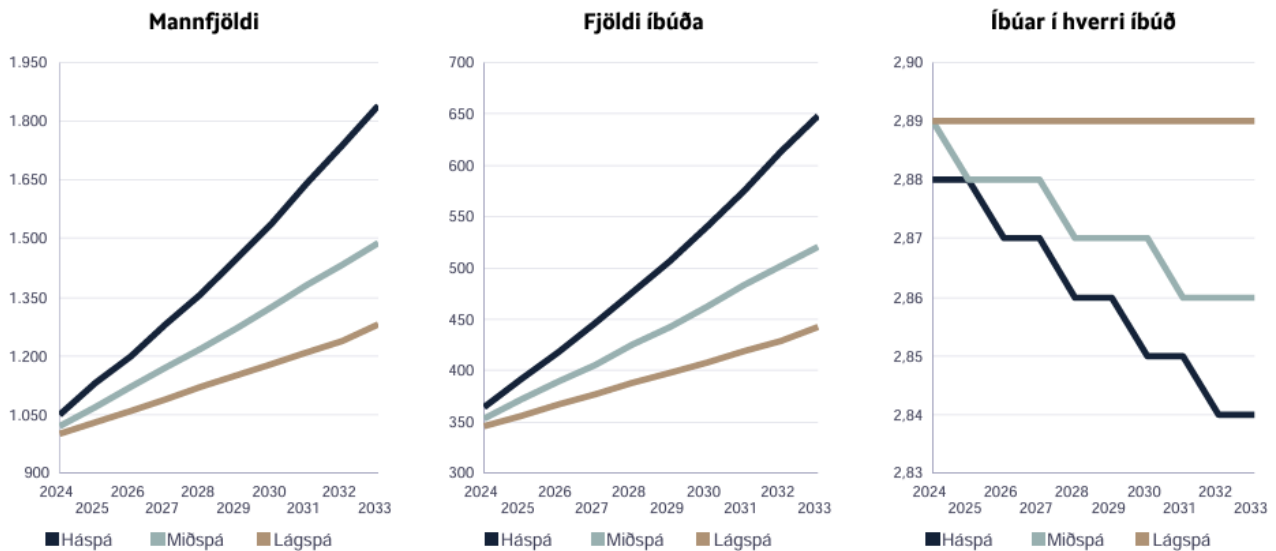


Mynd 2. Heimild: Ferðamálastofa (<https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>).

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 íbúðaþörf, en skortur á leiguhúsnæði fyrir íbúa hefur verið vandamál undanfarin ár.

3.3 Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024

Breytingin samræmist markmiðum og áætlaðri húsnæðisþörf samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps.



Mynd 3. Línurit úr húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps sem sýnir mannfjöldapróun, fjölda íbúða og íbúa í hverri íbúð, há-, mið- og lágspá, til ársins 2033.

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

4. Fyrirhugaðar breytingar

Breytingin fjallar um eftirfarandi þætti:

Verslunar- og þjónustusvæði VP14.

Verslunar- og þjónustusvæði VP14 stækkar í samræmi við afmörkun lóðar fyrir Ytri-Sólheima 1. Innan stækkaðs reits verður leyfilegt að vera með tjaldsvæði og gistirúmum fjölgað lítilla eða úr 17 í 20.

Íbúðarbyggð ÍB12

Bætt verður við nýju íbúðarsvæði ÍB12 sem er í tengslum við þá atvinnustarfsemi sem er á reit VP14.

5. 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: ágúst 2025.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila ágúst 2025.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: ágúst- sept 2025.
4. Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitastjórn. Áætlaður tími: okt- nóv 2025.
5. Tillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar : Áætlaður tími desember 2025.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: janúar/febrúar 2025.
7. Staðfesting aðalskipulags mars 2025.

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

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Ferðamálastofa
- Veðurstofan
- Minjastofnun Íslands
- 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.

6. Heimildaskrá

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, greinargerð. Mýrdalshreppur og Landmótun

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 15.07.2025 á:

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

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.