



# Mýrdalshreppur



**Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033**

**Giljur**

**Skipulagslýsing**

**Desember 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 .....       | 7 |
| 4.  | Fyrirhugaðar breytingar .....              | 7 |
| 5.  | Ferli verkefnis .....                      | 7 |
| 6.  | Heimildaskrá .....                         | 8 |

## Myndaskrá

|         |                                                                                                                                                                                                                                     |   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Mynd 1. | Skilmálar fyrir Mjög gott og gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2) .....                                                                                                                                                         | 5 |
| Mynd 2. | Flokkun landbúnaðarlands skv. flokkun Eflu verkfræðistofu fyrir Land og skóg (Efla, verkfræðistofa, 2025) .....                                                                                                                     | 5 |
| Mynd 3. | Heimild: Ferðamálastofa ( <a href="https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna">https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna</a> ) ..... | 6 |
| Mynd 4. | Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2025 (tölur vantar fyrir íbúafjöda Víkur árið 2025). Heimild: Hagstofa Íslands. ....                                                                                          | 6 |
| Mynd 5. | 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 sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð aðalskipulagsins. Skipulagslýsing þessi er lögð fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Viðfangsefni breytingarinnar er stækkun reits fyrir verslun og þjónustu VP30 Giljur fyrir gistihús til útleigu og fjölgun gistirúma. Bætt er við nýjum reit fyrir íbúðarbyggð ÍB12 Giljur, þar sem er gert ráð fyrir heimildum fyrir uppbyggingu fjögurra íbúðarhúsa og tveggja frístundahúsa. 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 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 áfangastaðaaáætlun Kötlunarjavangs.
- 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. VP30 í gildandi aðalskipulagi Mýrdalshrepps.

| 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 <sup>2</sup> . | 20                | 0,5        |

---

## 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 ásynd.
- 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, sólarsellur, 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 ferðabörð 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 dreifbýlisyrirbragði 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.

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

| Nr.       | Heiti            | Lýsing & Skilmálar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fjöldi íbúða |        | Stærð<br>(ha) | Fjöldi<br>lóða | Óbyggðar<br>lóðir |
|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|---------------|----------------|-------------------|
|           |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Núverandi    | Hámark |               |                |                   |
| Dreifbýli |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |        |               |                |                   |
| ÍB10      | Höfða-<br>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               |

## 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 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

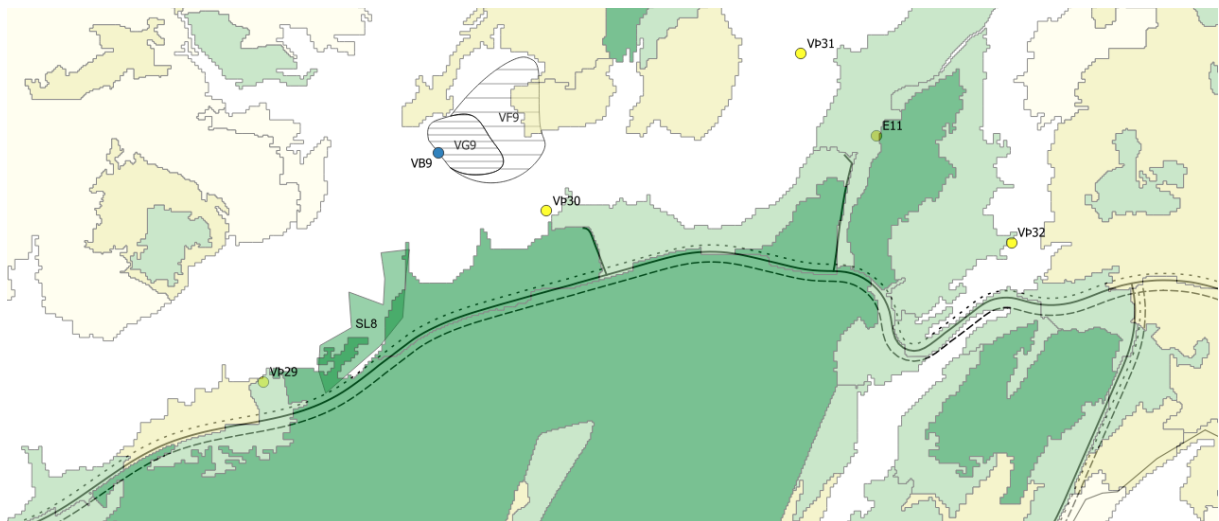
og gengur ekki á gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2) og hefur ekki neikvæð áhrif á landbúnaðarland né umhverfi. Leitast skal við að nýta þá innviði sem fyrir eru, svo sem vegi og veitur.

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).

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, golfvöllir 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 almannabágu 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       |

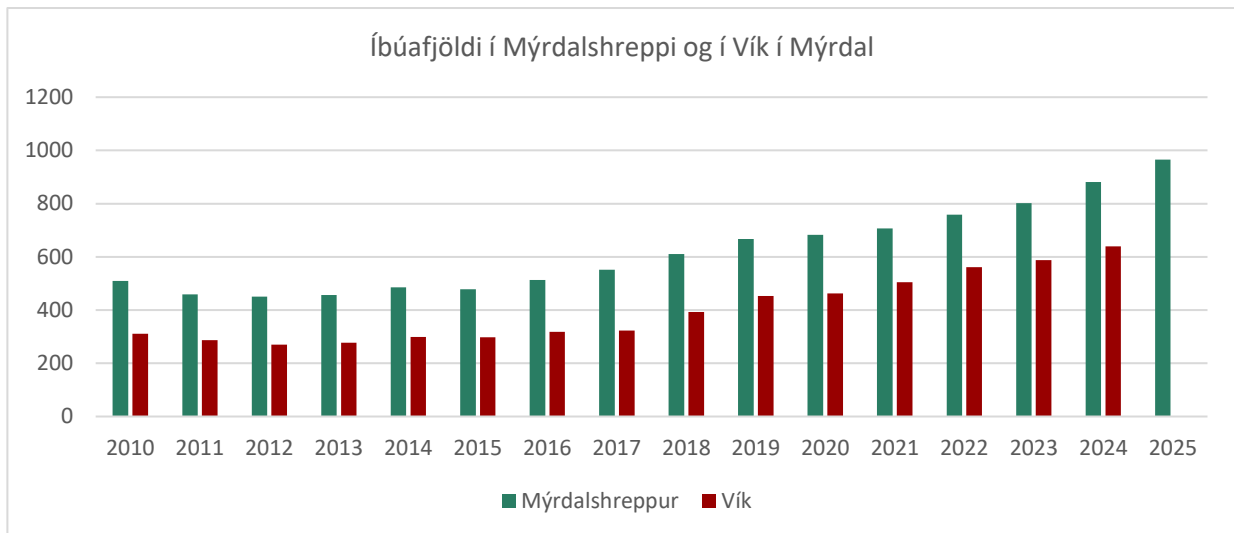
Mynd 1. Skilmálar fyrir Mjög gott og gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2)



Mynd 2. Flokkun landbúnaðarlands skv. flokkun Eflu verkfræðistofu fyrir Land og skóg (Efla, verkfræðistofa, 2025).

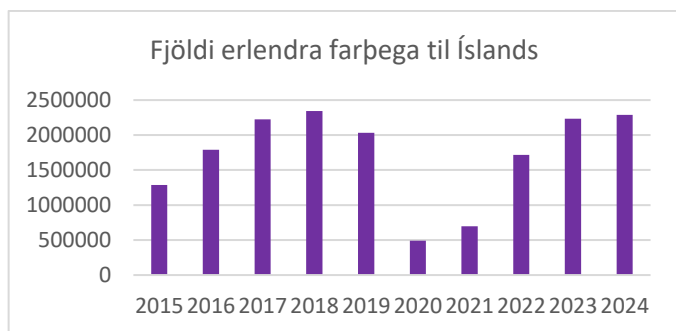
### 3.2 Íbúabróun

Þann 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 íbúabróun 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



Mynd 4. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2025 (tölur vantar fyrir íbúafjöda Víkur árið 2025). Heimild: Hagstofa Íslands.

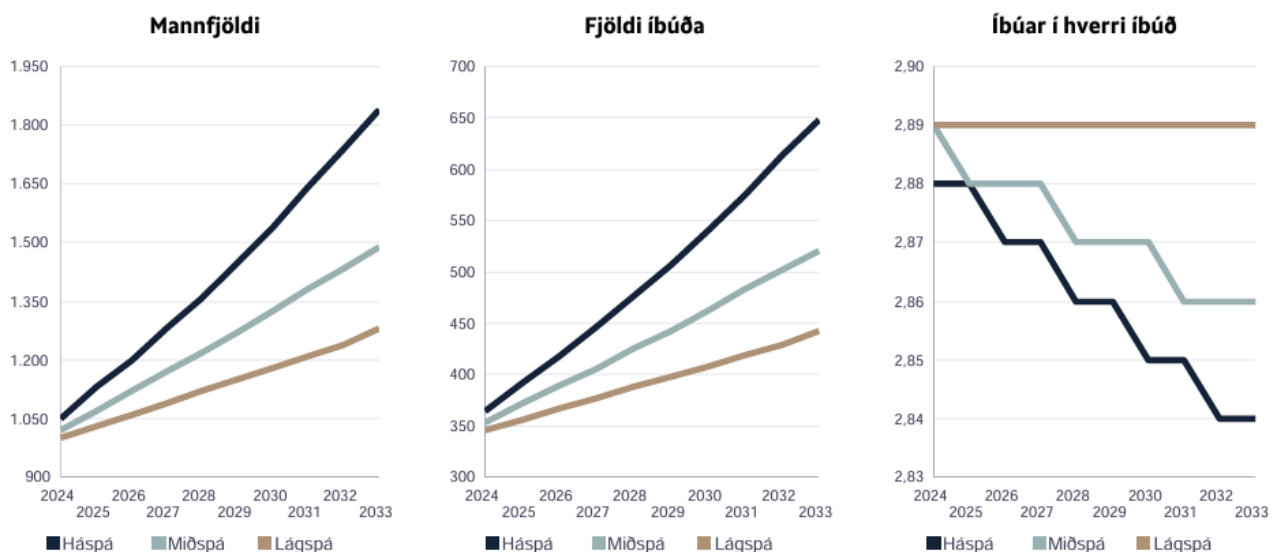
víðast hvar á landsbyggðinni á þeim tíma. Árið 2012 snerist þróunin hins vegar við og fór íbúum sveitarfélgsins að fjölga mjög hratt í tengslum við vöxt í ferðapjónustu. Horfur eru á frekari fjölgun á næstu árum, en Vík og fleiri viðkomustaðir í sveitarfélaginu er vinsælir meðal ferðamanna. Slík íbúafjölgun hefur haft nokkra vaxtarverki í för með sér fyrir lítið samfélag, svo sem vaxandi íbúðapörf, en skortur á leiguhúsnæði fyrir íbúa hefur verið vandamál undanfarin ár.



Mynd 3. Heimild: Ferðamálastofa (<https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>).

### 3.3 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.

---

### 3.4 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 aðgerðaáætlun 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 Vp30.

Verslunar- og þjónustusvæði Vp30 stækkar og gistirúmum fjölga úr 20 í 60.

### Íbúðarbyggð ÍB12

Bætt verður við nýju íbúðarsvæði ÍB13 sem er í tengslum við þá atvinnustarfsemi sem er og verður á reit Vp30.

## 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: 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: janúar 2026.
4. Tillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar: Áætlaður tími janúar 2026.
5. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: febrúar/mars 2026.
6. Staðfesting aðalskipulags: apríl 2026.

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

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Ferðamálastofa
- Veðurstofa Íslands
- 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

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/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>.

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.