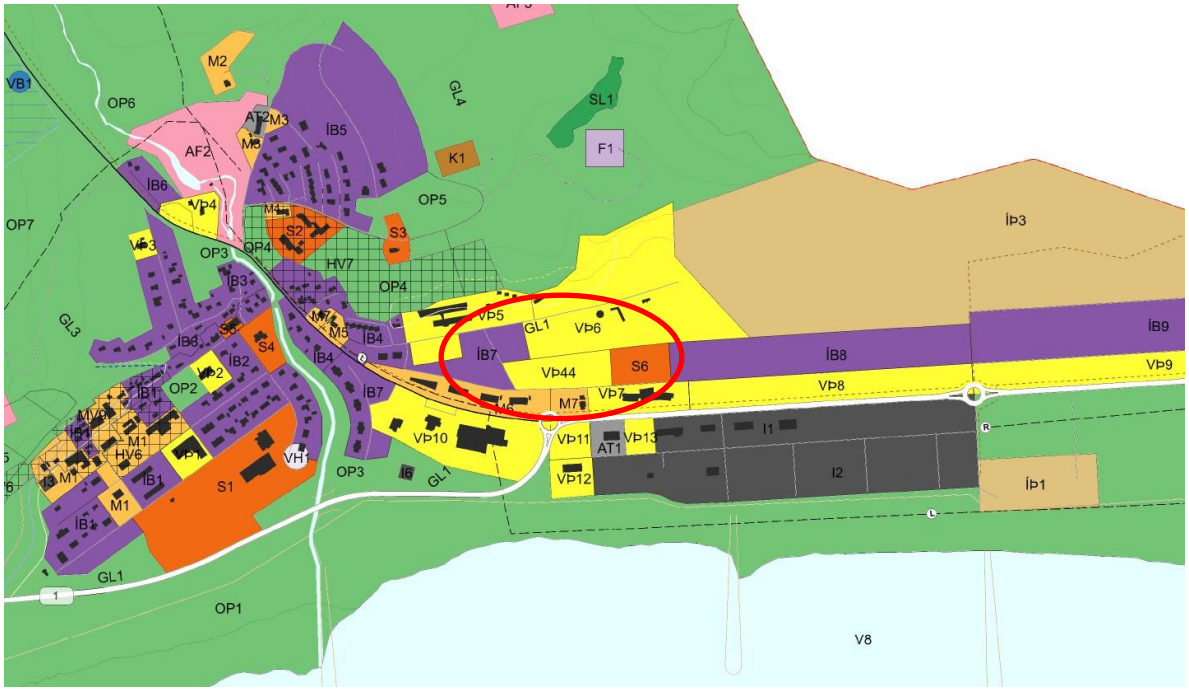
Mýrdalshreppur



Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033

Þéttbýlisuppdráttur - Sléttuvegur 5-9

Verslunar og þjónustusvæði VÞ44 fellur út, nýtt athafnasvæði AT3 og stækkun ÍB7

Skipulagslýsing

15. október 2026

LANDMÓTUN

Hamraborg 12

200 Kópavogi

S: 575 5300

1. Efnisyfirlit

1. Inngangur 3
2. Helstu forsendur 3
2.1 Svæðin í gildandi aðalskipulagi 3
2.1.1 20 mínútna bærinn 5
2.2 Íbúaþróun 7
3. Fyrirhugaðar breytingar 7
4. Ferli verkefnis 8
5. Heimildaskrá 8

Myndaskrá

Mynd 17. 10 og 20 mínútna gönguradíus út frá framtíðar miðju Víkur í Mýrdal. 6
Mynd 4. Mynd 3. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2026. Heimild: Hagstofa Íslands. 7
Mynd 4. Heimild: Ferðamálastofa, Isavia og Smyril Line. https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna 7

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 landnotkun á lóðunum Sléttuvegi 5-9, á landnotkunarreitnum VÞ44. Fyrirhugað er að koma nýrri slökkviliðsstöð fyrir á svæðinu sem nú er skilgreint sem VÞ44. Verður sá hluti skilgreindur sem AT3, og restin af svæðinu verður hluti af ÍB7 og þar verður gert ráð fyrir fjölbýlishúsum. Þannig fellur VÞ44 út.

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

Verslun og þjónusta (VÞ)

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

Vík hefur lengi verið verslunar- og þjónustukjarni fyrir nærsveitir en skilgreind verslunar- og þjónustusvæði eru um allt sveitarfélag, enda um mjög fjölbreytta atvinnustarfsemi að ræða (sjá, töflu **Error! Reference source not found.**). Fjölmörg verslunar- og þjónustusvæði hafa bæst við á liðnum árum og mun þeim áfram fjölga með vexti og uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu.

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.
- Hámarksfjöldi gistirúma á hverju verslunar- og þjónustusvæði er 400.
- Hámarksbyggingarmagn á hverju verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli er 8.000 m^2.

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
Þéttbýli				
VÞ44	Sléttuvegur 5-9	Gert er ráð fyrir almennri verslun og þjónustu. Gististarfsemi ekki heimil né starfsemi umferðarmiðstöðvar eða starfsemi me skipulagsða fólksflutninga. Hámarsk byggongarmagn 6000 m2.	0	1,2

Athafna- og iðnaðarsvæði (AT&I)

Almenn ákvæði

- Framboð athafna- og iðnaðarsvæða innan þéttbýlisins í Vík mæti eftirspurn á skipulagstímabilinu.
- Áhersla er lögð á að umgengni verði til fyrirmyndar og umhverfi snyrtilegt á athafna- og iðnaðarsvæðum.
- Áhersla verði lögð á endurnýjanlega orkugjafa og möguleika á aukinni raforkuframleiðslu í sveitarfélaginu.
- Fyrirkomulag á sorpmóttökusvæðum verði til fyrirmyndar og flokkun úrgangs auðveld og aðgengileg.
- Gert er ráð fyrir smávirkjunum allt að 200 kW án þess að aðalskipulagi verði breytt.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s. í ISN93.

Íbúðarbyggð (ÍB)

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 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 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 mótvægisaðgerðir 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.

Íbúðarbyggð í þéttbýli

Ákvæði

- Ávallt verði fyrir hendi nægur fjöldi íbúðarlóða m.v. áætlaða íbúaþróun, 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.

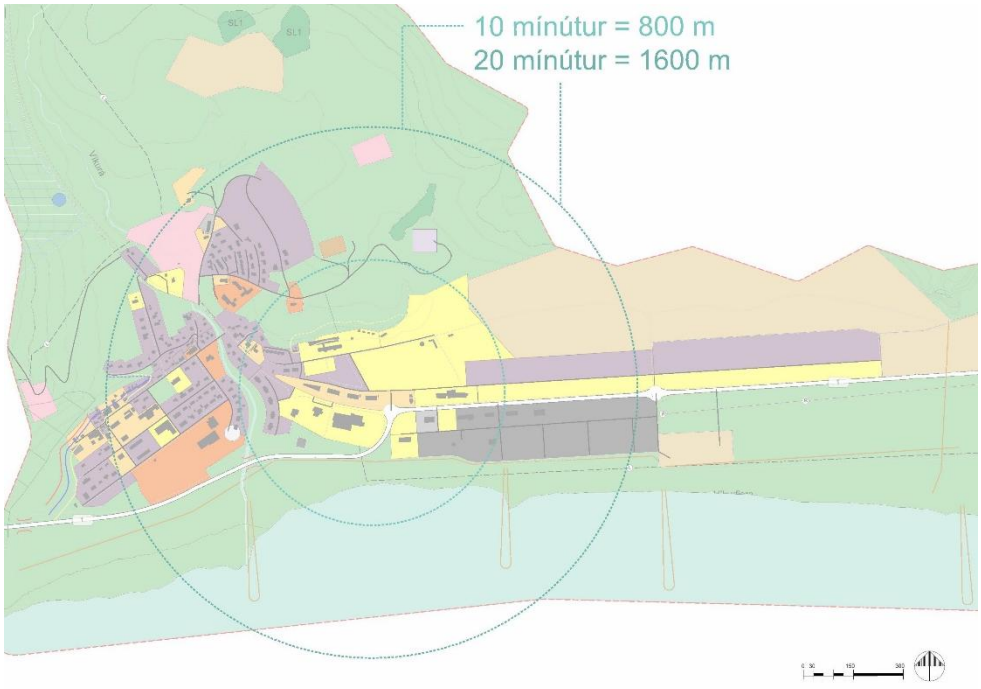
2.1.1 20 mínútna bærinn

Í tillögu að viðauka við landsskipulagsstefnu er *20 mínútna bærinn* lagður til grundvallar. Þar er áherslan á byggðarmynstur í þágu loftslagsmála, þar sem byggð og umhverfi er mótað að mannlegum þörfum og mælikvarða sem styður samskipti og útiveru og fellur vel að landslagi. Miðað er við að íbúar eigi ekki lengra að sækja almenna þjónustu en sem nemur 20 mínútna göngufjarlægð. Markmið 20 mínútna bæjarins er því að gera sem flestum kleift að fara erinda sinna gangandi eða hjólandi með því að draga úr vegalengdum og ferðaþörf með skipulagi sem þéttir byggð og staðsetur íbúðir, vinnustaði og þjónustu nálægt hvert öðru með góðum göngu- og hjólatengingum á milli.

Mikið getur áunnist í loftslagsmálum með áherslum sem þessum, með minni losun frá samgöngum og með betri nýtingu á náttúruauðlindum vegna minna lands sem þarf að brjóta undir byggð og samgöngumannvirki en ella. Skipulag 20 mínútna bæjarins stuðlar auk þess að bættri lýðheilsu þar sem það hvetur til aukinnar virkni íbúa, bætir loftgæði og dregur úr hávaðamengun. Það leiðir einnig

af sér líflegri og fjölbreyttari bæjarbrag með bæjarrýmum sem styðja við aukin samskipti og betra mannlíf.[1]

Sú nálgun er tekin hér að hugmyndafræðinni að það taki íbúa að hámarki 20 mínútur að meðaltali að ganga frá einum jaðri þéttbýlisins til annars. Þannig er gert ráð fyrir að hægt sé að ganga á milli allra helstu staða þéttbýlisins á innan við 20 mínútum, en þjónusta í bænum er nokkuð dreifð. Mynd 16 sýnir 10 og 20 mínútna gönguradíus út frá núverandi miðju Víkur í Mýrdal, en mynd 17 sýnir framtíðarmiðju



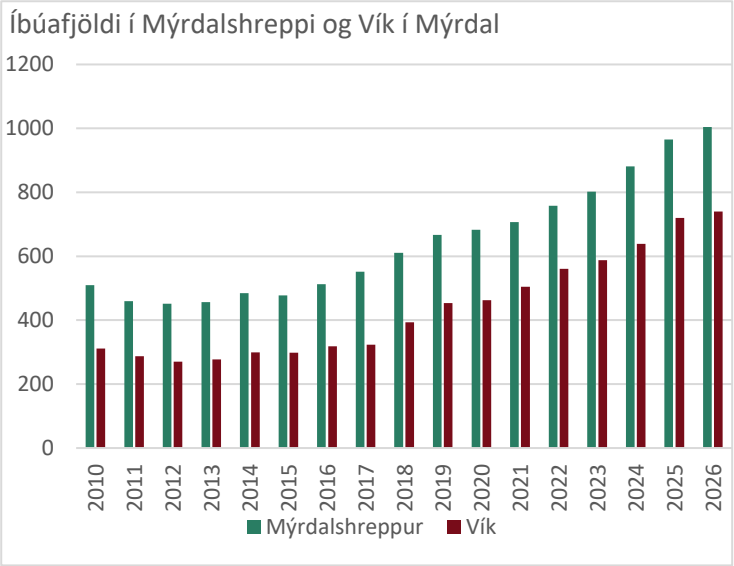
Mynd 1. 10 og 20 mínútna gönguradíus út frá framtíðar miðju Víkur í Mýrdal.

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		Stærð (ha)	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir
			Núverandi	*Hámark*			
ÍB7	Austur-hluti	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.	59	85	3,3	16	3
Samtals:			202	642	38	312	153

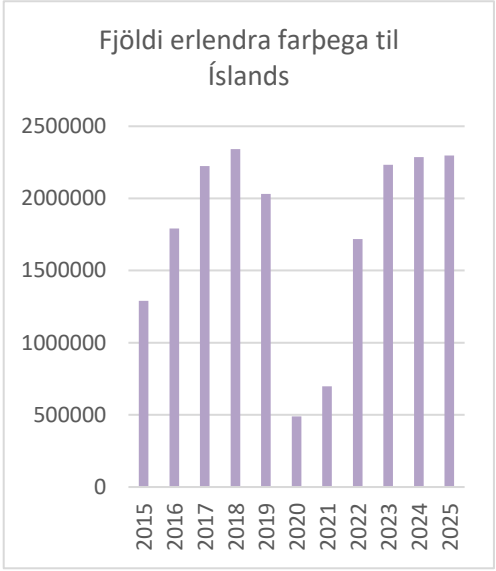
[1] Tillaga að viðauka við landsskipulagsstefnu, 2020.

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 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.



Mynd 3. Mynd 3. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2026. Heimild: Hagstofa Íslands.



Mynd 3. Heimild: Ferðamálastofa, Isavia og Smyril Line. https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-

3. Fyrirhugaðar breytingar

Breyting þessi fjallar um eftirfarandi þætti:

Verslunar og þjónustusvæði VÞ44 breytt: skilgreiningu á verslunar- og þjónustusvæði VÞ44 breytist, annars vegar í nýtt athafnasvæði AT3 fyrir nýja björgunar- og slökkvimiðstöð og annars vegar verður hluti VÞ44 hluti af íbúðarsvæði ÍB7 sem stækkar sem því nemur.

4. Ferli verkefnis

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

Áætlaður tími		
2026	Október	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.
	Nóvember-desember	Vinnslutillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitarstjórn. Vinnslutillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar
2027	Janúar-febrúar	Lögformlegt auglýsingaferli skipulagstillögu.
	Mars	Breytingar á aðalskipulagi staðfest.

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
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Slökviliðið í Vík

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.