



**DEILISKIPULAG –**  
**Klettsvegur - Sléttuvegur**  
Tjaldsvæðið í Vík í Mýrdal og nærumhverfi

**Verslun og þjónusta**  
**Íbúðarbyggð**  
**Samfélagsþjónusta**

Greinargerð

2. maí 2024





Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2024 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2024.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2024 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2024 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2024.

---

F.h. Myrdalshrepps

**Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 2. maí 2024.**



## Efnisyfirlit

1	Inngangur .....	4
2	Forsendur .....	4
2.1	Almennt .....	4
2.2	Staðhættir .....	5
2.3	Veðurfar .....	5
2.4	Náttúruvá .....	6
2.5	Minjar .....	6
2.6	Tengsl við aðrar áætlanir .....	6
2.6.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038 .....	6
2.6.2	Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033 .....	8
3	Almennir skilmálar .....	9
3.1	Hönnun og uppdrættir .....	9
3.2	Mæli- og hæðarblöð .....	9
3.3	Húsagerðir .....	10
3.4	Algild hönnun .....	10
3.5	Bílastæði .....	10
3.6	Gangstéttir og gönguleiðir .....	10
3.7	Frágangur lóða .....	10
3.8	Sorp .....	10
3.9	Skilti .....	10
4	Sérstakir skilmálar .....	11
4.1	Íbúðarbyggð- Sléttuvegur 5a (ÍB7) .....	11
4.2	Verslun og þjónusta – Sléttuvegur 5-9 (VP44) .....	11
4.2.1	Sléttuvegur 5-7 .....	11
4.2.2	Sléttuvegur 9 .....	11
4.3	Verslun og þjónusta – Tjaldsvæði (VP6) .....	11
4.3.1	Klettsvegur 5 .....	13
4.3.2	Klettsvegur 7 .....	13
4.3.3	Klettsvegur 9 .....	13
4.3.4	Klettsvegur 16 .....	14
4.3.5	Klettsvegur 18 .....	14
4.4	Samfélagsþjónusta (Nýr reitur S6) .....	14
4.4.1	Sléttuvegur 11 .....	14



4.4.2	Spennistöð.....	14
5	Umhverfisáhrif .....	15
6	Kynning og samráð.....	15
7	Heimildaskrá .....	16

## 1 Inngangur

Hér er lagt fram nýtt deiliskipulag fyrir Tjaldsvæðið í Vík í Mýrdal og nærumhverfi þess. Um er að ræða verslunar- og þjónustusvæði, íbúðarbyggð og samfélagsþjónustu í austurhluta Víkur. Innan svæðisins verður tjaldsvæði, íbúðarbyggð, þjónustukjarni fyrir eldri borgara, verslanir og þjónusta.

Markmiðið er að auka framboð á fjölbreyttum lóðum fyrir atvinnustarfsemi og að bregðast við þörf fyrir nýjar íbúðir. Sem er í samræmi við markmið aðalskipulags Mýrdalshrepps (kafla 4.1 íbúðarbyggð), svo sem að tryggja nægt framboð íbúðarhúsaloða, gert verði ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum og að íbúðarsvæði falli ávallt sem best að náttúrulegu umhverfi. Þá er áætlanin einnig í samræmi við markmið aðalskipulags Mýrdalshrepps um 20 mínútna bæinn. Deiliskipulag þetta er auglýst samhliða auglýsingu á breytingu á aðalskipulagi Mýrdalshrepps fyrir viðkomandi svæði og breytingu á mörkum aðliggjandi deiliskipulags austurhluta Víkur, íbúðar-, verslunar-, athafna- og iðnaðarsvæði.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

## 2 Forsendur

### 2.1 Almennt

Húsnæðisskortur hefur verið viðvarandi í Vík eftir að íbúum tók að fjölga verulega fyrir um 10 árum síðan. Samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024<sup>1</sup> er þörf fyrir fjölbýlishúsaloðir, en margar barnafjölskyldur eru búsettar í sveitarfélaginu ásamt fjölda sem starfar við ferðaþjónustu. Sveitarfélagið sér fram á áframhaldandi uppbyggingu í greininni auk þess sem stefnt er að umfangsmikilli innviðauppbyggingu s.s. nýjum leikskóla, líkamsrækt og slökkvistöð.

<sup>1</sup> [https://www.vik.is/static/files/Reglur\\_og\\_samthykkir/husnaedisaetlun-2024-myrdalshreppur.pdf](https://www.vik.is/static/files/Reglur_og_samthykkir/husnaedisaetlun-2024-myrdalshreppur.pdf)



Með þessari breytingu er verið að þétta byggð innan Víkur og þannig nýta betur þá innviði sem fyrir eru s.s. vegi og lagnir. Með auknu framboði íbúðarhúsnæðis standa vonir til að barnafjölskyldur og fólk sem hefur flutt til sveitarfélagsins til að starfa í ferðaþjónustu kjósi að setjast að í sveitarfélaginu til framtíðar. Á hluta deiliskipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag tjaldsvæðisins í Vík frá árinu 2014 og fellur það úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Þá skarast afmörkun nýs deiliskipulags við afmörkun deiliskipulags austurhluta Víkur, íbúðar-, verslunar-, athafna- og iðnaðarsvæði. Er breyting á afmörkun þess auglýst samhliða deiliskipulagi þessu og liggja skipulagsmörk þeirra í miðlínu Sléttuvegar eftir breytingu.

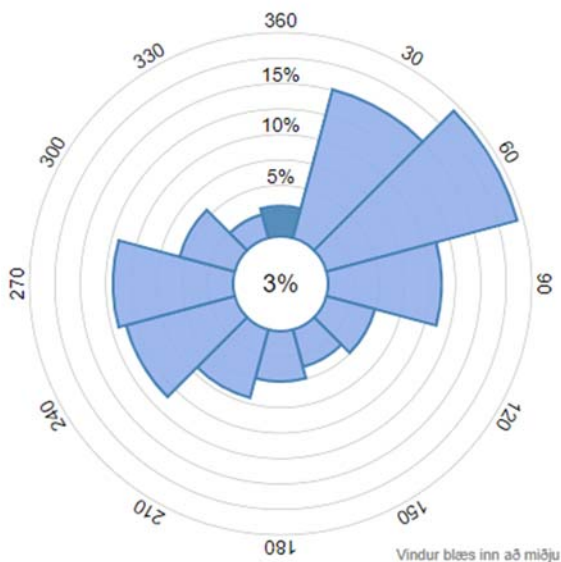
## 2.2 Staðhættir

Um er að ræða uppbyggingu innan núverandi tjaldsvæðis og golfvallar í Vík. Svæðið er vel staðsett innan Víkur, í góðum tengslum við eldri byggð og fjölbreytta þjónustu. Það er tiltölulega slétt og hefur að stærstum hluta verið nýtt sem tjaldsvæði og golfvöllur síðustu ár og því skilgreint á vistgerðarkort NÍ sem þéttbýli og annað manngert land.

## 2.3 Veðurfar

Í Mýrdalshreppi fara veðurathuganir fram á Vatnskarðshólum. Reglulegar veðurathuganir hófust í Mýrdalshreppi árið 1925 í Vík og 1978 á Vatnsskarðshólum en í september 2007 var veðurfarsstöðinni í Vík í Mýrdal breytt í skeytastöð. Vegagerðin hefur rekið sjálfvirka veðurstöð á Mýrdalssandi frá 1995 og norðan Reynisfjalls frá árinu 2009. Vík er, ásamt Vestmannaeyjakaupstað, hlýjasta veðurstöð landsins árið í heild, en ívið hlýrra er í Vík en í Vestmannaeyjum á sumrin, en kaldara á veturnum. Mjög úrkomusamt er í Vík, ársmeðalúrkomun var 2333 mm á árunum 1971 til 2000. Meðalhiti í júlí á árunum 2010-2019 var 11,3° og 2,3° í desember, en 6,1° yfir árið.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norðaustlægar sem eru einnig mesta rigningaráttirnar. Mynd Mynd 2 er vindatlas sem sýnir tíðni vindáttir í Vík í Mýrdal sem er einnig mesta rigningaráttin. Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum.



Mynd 2. Vindatlas (Heimild: <http://vindatlas.vedur.is>).



## 2.4 Náttúruvá

Nyrsti hluti deiliskipulagssvæðisins fellur undir hættusvæði A vegna ofanflóða. Á hættusvæði A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga nema styrkja þarf hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús) og íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum.<sup>2</sup> Á svæðinu er þegar tjaldsvæði og verður áfram.

## 2.5 Minjar

Allar fornleifar, hús og mannvirki, 100 ára og eldri eru friðaðar og er óheimilt að haggja við þeim án leyfis Minjastofnunar Íslands. Um friðlýstar minjar gilda strangari verndarákvæði og flokkast þær sem þjóðminjar. Fyrir liggur skráning fornminja í þéttbýlinu Vík frá 2004 (Katrín Gunnarsdóttir) en engar þekktar minjar eru innan deiliskipulagssvæðisins. En skv. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (nr 80/2012) segir : *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

## 2.6 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.6.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Eitt af níu lykilviðfangsefnum nýrrar landsskipulagsstefnu eru jafnvægi í uppbyggingu húsnæðis og lífsgæði í byggðu umhverfi (2). Stefnan snertir á öllum markmiðum stjórnvalda sem sett eru fram í stefnunni, um A) vernd umhverfis og náttúru, B) velsæld samfélags og C) samkeppnishæft atvinnulíf.

**Dæmi:**

#### **A) VERND UMHVERFIS OG NÁTTÚRU**

**Áhersla A.7: Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.**

8. Við skipulagsgerð verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja í þéttbýli með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun byggðar og mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er.

#### **B) VELSÆLD SAMFÉLAGS**

**Áhersla B.1: Skipulag feli í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsþrótt viðkomandi samfélags til langs tíma.**

6. Við skipulagsgerð verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, t.d. snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. Upplýsingar Veðurstofu Íslands um náttúruvá og loftslagsbreytingar verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum.

7. Við skipulagsgerð verði sérstaklega hugað að því hvernig nýta megi sjálfbærar ofanvatnslausnir til að milda og takast á við áhrif loftslagsbreytinga á byggð.

---

<sup>2</sup> Veðurstofa Íslands, 2009. Hættumat vegna ofanflóða fyrir Vík í Mýrdal.



**Áhersla B.2: Skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðakjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðapörf.**

6. Í skipulagi verði stuðlað að búsetufrelsi með sem jöfnustu aðgengi að grunnþjónustu, húsnæði og fjölbreyttum atvinnutækifærum.

7. Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðapörf með því að þetta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

8. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags.

9. Skipulag byggðar og landnotkunar miði að því að draga úr loftslagsáhrifum samgangna, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningssamgöngur.

**Áhersla B.7: Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.**

3. Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna. (þ)

4. Við skipulag byggðar og bæjarhönnun verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og byggingararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda. Yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. (þ)

5. Skipulag byggðar skapi góð skilyrði til búsetu og góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma. Við skipulagsgerð verði byggt á Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningum um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli. (þ)

**Áhersla B.8: Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.**

1. Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.

2. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir og stefnt að því að innan hvernar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúð-arhúsnæði.

3. Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammisamning ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.

4. Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

### **C. SAMKEPPNISHÆFT ATVINNULÍF.**





**Áhersla C.6: Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.**

3. Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til styrkleika svæða, sjálfbærrar nýtingar lands og þols gagnvart samfélags- og umhverfis-breytingum.
4. Í skipulagi verði mörkuð stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og þróun til framtíðar.
5. Í skipulagi atvinnusvæða verði tekið mið af því hvernig þau geti nýtt eða styrkt núverandi innviði til að mæta þörfum atvinnulífs og heimila.
6. Í skipulagi atvinnusvæða verði mótuð umgjörð sem stuðlar að því að umhverfi hafi aðdráttarafl og mótaðar áherslur sem atvinnustarfsemi fylgi til að viðhalda því. (þ)

**Áhersla C.7: Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.**

6. Uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.
7. Skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðaþjónustu og ferðamannastaða taki mið af áfangastaðaáætlunum landshlutanna.
8. Við skipulagsgerð í þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu.
9. Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðdráttarafls fyrir ferðamenn.

Deiliskipulagið er í samræmi við þessi markmið og áherslur landsskipulagsstefnu 2024-2038. Verið er að þetta byggð og bæta við nýjum svæðum fyrir fjölbreyttar lóðir fyrir fjölbreyttar íbúðargerðir, byggð sem tekur mið af þeirri byggð og því byggðarmynstri sem fyrir er í Vík. Skipulagssvæðið er innan 20 mínútna gönguradíusar frá núverandi og framtíðar miðju Víkur og þar er að finna blöndu íbúða, verslunar og þjónustu og samfélagsþjónustu, sem stuðlar að gönguvænni byggð sem dregur úr ferðaþörf. Skipulagið stuðlar að uppbyggingu fjölbreyttra íbúða og þjónustu fyrir fjölbreyttan hóp, m.a. eldri borgara, og styrkir þannig búsetufrelsi.

## 2.6.2 Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033

Í aðalskipulagi Mýrdalshrepps eru sett fram leiðarljós fyrir þróun í sveitarfélaginu sem horft er til við deiliskipulagsgerðina. Má þar nefna leiðarljós svo sem:

*Í sveitarfélaginu sé grundvöllur fyrir búsetu allra aldurshópa með fjölbreyttu framboði íbúðarhúsnæðis, þjónustu og atvinnutækifæra við allra hæfi.*

*Vík verði áfram miðstöð þjónustu og atvinnulífs sem þjónar íbúum alls sveitarfélagsins.*

*Lýðheilsa og heilbriggt lífverni íbúa í sveitarfélaginu verði í fyrirrúmi. Hlúð verði að náttúruverndar- og útivistarsvæðum og stuðlað að sjálfbæru samfélagi og vexti þess.*

*Mikilvægt er að skapa skilyrði fyrir vöxt fjölbreyttra atvinnugreina í sveitarfélaginu, með áherslu á nýsköpun og sjálfbærni. Með aðlaðandi samfélagi, búsetukostum og aðstöðu getur sveitarfélagið laðað til sín fólk sem gegnir fjölbreyttum störfum án staðsetningar*



*Framkvæmdir skulu falla vel að svipmóti og einkennum lands eins og kostur er.*

Í aðalskipulaginu er að finna almenn ákvæði fyrir hvern landnotkunarflokk eru þau fléttuð inn í skilmála deiliskipulagsins. Þar má nefna ákvæði svo sem:

*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 þjónustuvæða verði tryggt og leitast við að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar.*

*Fjölbreytt framboð þjónustu á verslunar- og þjónustuvæðum 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 fingerða byggðamynstur og þjónustu sem þegar finnst í þéttbýlinu.*

### 3 Almennir skilmálar

Deiliskipulagssvæðið er 9 ha og er fjórskipt; svæði fyrir íbúðarbyggð, svæði fyrir samfélagsstofnanir, svæði fyrir verslun og þjónustu og svæði fyrir tjaldsvæði. Almennir skilmálar taka til svæðisins í heild og í sérákvæðum er nánari umfjöllun um hvert svæði fyrir sig.

#### 3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera samkvæmt því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Tryggja skal að byggðin falli sem best að náttúrulegu umhverfi og aðliggjandi húsum.

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. kafli 6.2 byggingarreglugerðar (112/2012). Botnplötur skulu vera steyptrar. Gólfkóti bygginga skal að lágmarki vera 4,7 m y.s í ISN93.

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Á sneið- og útlitsmyndum skal sýna núverandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi hús og mannvirki þannig að leggja megí mat á samhengi byggðar.

Höfundar uppdráttu skulu leggja inn aðaluppdrætti fyrir byggingarfulltrúa.

#### 3.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð á landi á baklóðarmörkum skal sýnd við lóðarmörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingarreits. Söpp- og hjólaskýli geta staðið fyrir utan byggingarreit en staðsetning þeirra er háð samþykki skipulags- og umhverfisráðs.



### 3.3 Húsagerðir.

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar öðru leyti en því að hámarksvegg hæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin, en eru háð samþykki skipulags- og umhverfisráðs. Mesta hæð útveggja og þaks frá aðalgólfi er 7 metrar og lágmarks þakhalli mænispaka skal vera 14°.

Gert er ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra.

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttáð á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar.

### 3.4 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Fara skal að kröfum byggingarreglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

### 3.5 Bílastæði.

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla.

Á veitingastöðum í þéttbýli þarf að gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja þrjá gesti skv. gildandi rekstrarleyfi.

Fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> verslunar skal að lágmarki gera ráð fyrir einu bílastæði í þéttbýli.

### 3.6 Gangstéttir og gönguleiðir

Á skipulagsupprætti eru sýndar gangstéttir og gönguleiðir um skipulagssvæðið. Gangstéttir með föstu yfirborði skulu lagðar meðfram götum og bílastæðum og öryggi og aðgengi fyrir alla tryggt.

### 3.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. hæðarblaði. Lóðarhafi skal ganga frá sinni lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því. Ekki má setja upp skjólgirðingar/veggi út við gangstéttar sem hindra sýn ökumanns.

### 3.8 Sorp

Flokkun og endurvinnsla sorps skal vera auðveld og aðgengileg innan hvernar lóðar. Sorpskýli skulu hönnuð í samræmi við byggingar og útlit þeirra er kemur að efnis- og litavali. Hámarkshæð þeirra er 3 m. Gera skal ráð fyrir að sorpskýlum megi skipta út fyrir djúpgáma. Með umsókn um byggingarleyfi/rekstrarleyfi skal skila inn áætlun um sorpbókhald og gera grein fyrir fyrirkomulagi flokkunar sorps í samræmi við áætlað magn úrgangs.

### 3.9 Skilti

Skilti eða skiltaturnar skulu almennt staðsettir innan lóða og í samræmi við skilmála byggingarreglugerðar nr.112/2012 kafla 2.5. Sækja skal um leyfi til sveitarfélagsins fyrir uppsetningu allra skilta innan sveitarfélagsins. Skilti utan á húsum eða stakstæð á lóðum eru leyfisskyld og skal sækja um



leyfi fyrir uppsetningu þeirra til sveitarfélagsins. Skilti mega vera staðsett á hverri húshlið en ekki ná upp fyrir þak. Almennt er hámarksstærð skilta 8 m<sup>2</sup> á hverri húshlið. Heimilt er að setja skilti

stakstætt á lóð. Í slíku tilfalli skal staðsetning og útlit þess sett fram á aðaluppdrætti hússins. Stærð skilta er að hámarki 8 m<sup>2</sup> og skal áletrun og framsetning skilta tengjast starfsemi viðkomandi húss.

Ekki er heimilt að vera með veltiskilti né skjái, svo sem LED skilti. Ekki er heimilt að setja upp skilti í íbúðarhverfum.

## 4 Sérstakir skilmálar

### 4.1 Íbúðarbyggð- Slétturvegur 5a (ÍB7)

Lóðarstærð: 3735 m<sup>2</sup>. Leyfilegt byggingarmagn er 1500-2400 m<sup>2</sup>.

Heimilt er að byggja fjölbýlishús á tveimur hæðum á lóðinni, hámarks hæð útveggja og þaks frá aðalgólfi er 7 metrar. Heimilt er að byggja allt að 20 íbúðir og lágmarksgrunnflötur íbúða er 55m<sup>2</sup>.

Uppfylla skal kröfur um gæði og birtuskilyrði íbúðarhúsnæðis.

Brjóta skal upp yfirborðsflæti húss með lita- og/eða efnisvali og er efnis- og litaval húsa háð samþykki skipulags- og umhverfisráðs. Gera skal ráð fyrir sameiginlegri hjóla- og vagnageymslu fyrir allar íbúðir. Hún skal hönnuð í samræmi við íbúðarhús og útlit þess er kemur að efnis- og litavali. Æskilegt er að komið verði fyrir öruggum hjólastæðum til almennra nota við hvert hús.

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð auk tveimur bílastæðum fyrir fatlaða. Ekki er gert ráð fyrir bílskúr/-skýli né öðrum byggingum, svo sem smáhúsum, á lóð.

### 4.2 Verslun og þjónusta – Sléttuvegur 5-9 (VP44)

Heimilt er að byggja hús á allt að 2 hæðum, hámarks hæð útveggja og þaks frá aðalgólfi er 7 metrar.

Á lóðunum skal einkum gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, einkum dagvöruverslunum og annarri blandaðri verslun og þjónustu sem þjónar nærliggjandi byggð. Gististarfsemi er ekki heimil né starfsemi umferðarmiðstöðvar eða starfsemi með skipulagða fólksflutninga. Íbúðir eru ekki heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum í þéttbýli.

Nota skal gróður til skjólmyndunar og fegrunar á lóðum.

#### 4.2.1 Sléttuvegur 5-7

Lóðarstærð: 7000 m<sup>2</sup>. Leyfilegt byggingarmagn er 1500-3500m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Sléttuvegur 9

Lóðarstærð: 3307 m<sup>2</sup>. Leyfilegt byggingarmagn er 700-1600 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Verslun og þjónusta – Tjaldsvæði (VP6)

Skilmálar fyrir tjaldsvæði byggja á eldra skipulagi tjaldsvæðis en tjaldsvæði stækkar til austurs sunnan Klettsvegar. Skipulag tjaldsvæðisins miðar við að aðstaða fyrir hjólhýsi og húsbíla sé á flatlendinu sunnan Klettsvegar en aðstaða fyrir tjöld norðan vegar. Sameiginleg þjónusta er staðsett fyrir miðju stækkaðs svæðis og upp við Klettsveg. Þegar liggur fyrir upplýsingamiðlun fyrir gesti í formi upplýsingaskilta um náttúrlíf og gönguleiðir. Fyrirhugað er að fjölga upplýsingaskiltum. Áhersla er lögð á að aðstöðuna megi byggja upp í áföngum, eftir því sem efni og aðstæður leyfa og að heildarmynd og yfirbragð svæðisins sé ávallt haft í huga.



### **Landmótun, uppgræðsla og gróður**

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nokkurri landmótun, uppgræðslu og plöntun á trjágróðri, fyrst og fremst til að hefta sandfok, skapa skjól fyrir helstu vindáttum og fegra umhverfið en jarðvegsgarðar stuðla einnig að brunahólfun svæðisins. Skjólmanir eru sýndar á uppdrætti. Uppgræðsla fer fram með sérvöldum gróðri, sem hentar aðstæðum. Núverandi trjágróður verður styrktur með nýjum plöntum. Til þess að nýta landhallann í fyrirverandi sandnámum er miðað við að mótaðir verði stallar í brekkuna sem nota má fyrir tjöld. Drög að landmótun og nýtingu eru sýndar í uppdrætti en er háð nánari útfærslu.

### **Aðkoma og umferð**

Aðkomuleiðir að einstökum hlutum tjaldsvæðis er um Klettsveg. Miðað er við að gestir á tjaldsvæðinu á flötunum sunnan Klettsvegar geti ekið inn á tjaldsvæði og lagt bílum sínum þar, hvort heldur þeir eru í tjöldum, hjólhýsum eða húsbílum. Þessi akstursleið tengist Klettsvegi á tveimur stöðum. Staðsetning og tengingar eru sýndar á skipulagsuppdrætti. Miðað er við að þessar akstursleiðir verði styrktar þannig að þær þoli bílaumferð óháð veðri. Fyrirhugað að lengja þessar akstursleiðir og útbúa akveg inn á afmörkuð tjaldhólf. Bílastæðum er fjölgað og er komið fyrir við þjónustuhús og meðfram Klettsvegi. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Göngustígar eru sýndir á uppdrætti til skýringar og verður nákvæm lega þeirra útfærð við hönnun svæðis og landmótunar.

### **Brunavarnir**

Umferð slökkviliðs að tjaldsvæðinu og um svæðið er um Klettsveg. Jarðvegsgarðar eru notaðir til að mynda hæfilega stór brunahólf sem eru á bilinu 700 -1000 m<sup>2</sup> stór. Miðað er við að hver húsbíla- og/eða hjólhýsa eining hafa um 100 m<sup>2</sup> svæði til umráða og að fjarlægð á milli eininga sé ekki undir 3 metrum. Brunavarnir í byggingum fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar. Brunahani er staðsettur við Klettsveg 1 við innkeyslu að hóteli. Æskilegt er að staðsetja annan brunahana við Klettsveg 7.

### **Veitur**

Veitur sem um ræðir eru fráveita, vatnsveita, og rafveita. Allar stofnæðar liggja samhliða Klettsvegi. Neysluvatn kemur frá vatnsveitu Mýrdalshrepps. Rafmagn kemur frá RARIK. Frárennsli frá öllum mannvirkum tjaldsvæðis tengist fráveitu Mýrdalshrepps. Fráveitukerfið er í samræmi við byggingarreglugerð og reglugerðir um fráveitur og skólþ.

### **Sorp og losun á seyru frá húsbílum**

Sorpgámar fyrir tjaldsvæðið eru staðsettir norðan Klettsvegar, við þjónustuhús. Sorpílát eru staðsett inni á tjaldsvæðinu á all nokkrum stöðum. Við sorpílát, bæði inn í gistiskálum, matsal og salernum er lögð rík áhersla á flokkun sorps. Allur úrgangur skal flokkaður í samræmi við stefnu sveitarfélagsins.

Svæði fyrir losun seyru frá húsbílum er við sorpgámasvæði. Á uppdrætti er einnig afmarkað svæði fyrir seyrulosun húsbíla austan við þjónustuhús og er það hugsað sem möguleiki til framtíðar.

### **Hættusvæði**

Nyrsti hluti tjaldsvæðis fellur innan hættusvæðis A vegna ofanflóðahættu. Á hættusvæði A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga nema styrkja þarf hús þar sem búist



er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús) og íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum.<sup>3</sup>

#### 4.3.1 Klettsvegur 5

Lóðarstærð: 1600 m<sup>2</sup>. Hámarks byggingarmagn: 260 m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi gistirúma: 16

Lóðin liggur norðan Klettsvegar og undir hinu einkennandi klettabelti sem afmarkar lóðina í norður. Í austri afmarkast þessi lóð af læk, klettabeltið til norðurs, í suðri af Klettsvegi og í vestri af lóðarmörkum. Eitt mannvirki stendur á lóðinni (á byggingarreit a) en það er gistiskálinn Höttur, sem er eftirlíking burstabæjar. Skálinn var endurnýjaður og stækkaður árið 2018. Undir fjórum burstum eru fjögur sjálfstæð gistirými samtals um 190 m<sup>2</sup>. Rétt norðaustan við Hött stendur stakur drangur sem losnað hefur frá klettabeltinu, sigið og hallast til hliðar. Hætta getur stafað af þessum staka dranga, samkvæmt matskýrslu sérfræðinga veðurstofunnar. Á austurhluta lóðarinnar og umhverfis lækjarfarveginn er all nokkur gróður. Gert er ráð fyrir byggingarreit (b) fyrir lítið þjónustuhús á einni hæð, allt að 70 m<sup>2</sup> og skal útlit þess taka mið af umhverfi sínu. Gisting er ekki heimil í þjónustuhúsinu.

#### 4.3.2 Klettsvegur 7

Lóðarstærð: 10.310 m<sup>2</sup>. Hámarks 450 m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi gistirúma: 24

Lóðin liggur norðan megin við Klettsveg og er landið að hluta í miklum bratta. Lóðin liggur undir þverhnýptu klettabelti, sem setur sérstakan svip á staðinn. Nokkuð af fuglum heldur til í klettabeltinu, aðallega fýll. All nokkur landmótun hefur farið fram undir klettabeltinu. Grasfletir hafa verið sléttaðir og útbúnir stallar í hlíðina. Annað einkenni er trjágróður, sem hefur verið plantað í gegnum árin í belti meðfram Klettsvegi. Gróðurinn veitir gott skjól og er svæðið því ákjósanlegt til að setja upp tjöld í skjóli fyrir ríkjandi suðaustanáttum. Um helmingur lóðarinnar er ýmist klettabelti eða brekkur sem erfitt er að nýta fyrir hjólhýsi, húsbíla og/eða töld. Engin hús standa á þessum hluta lóðarinnar en gert er ráð fyrir byggingarreit (c) sem er 1153 m<sup>2</sup>. Miðað er við að leyfilegt verði að byggja 6 - 8 litlar gístieiningar annaðhvort í stökum húsum eða í einni byggingu. Hús skulu vera ein hæð og geta verið með nýtanlegu risi. Losunarsvæði fyrir húsbíla er á lóðinni.

#### 4.3.3 Klettsvegur 9

Lóðarstærð: 16423 m<sup>2</sup>. Hámarks byggingarmagn: 550 m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi gistirúma: 36

Á svæðinu norðan Klettsvegar voru áður sandnámur. Markmiðið er að græða upp landið, til að hindra sandfok inn á tjaldsvæðið, og hefur uppgræðsla þegar borið nokkurn árangur. Í ríkjandi vindátt berst sandur inn á núverandi tjaldsvæði. Hugmyndir eru um að hindra þetta sandfok með því að rækta svæðið og nota það til framtíðaruppbyggingar m.a. fyrir nýja starfsemi á sviði ferðapjónustu. Árið 2009 voru ummerki eftir sandnámuna afmáð með því að ýta til sandi og slétta landið. Sáð hefur verið í landið og er gras farið að vaxa þar. Þetta land er all bratt en efst á því, uppi undir klettabeltinu er all stór slétt flöt í um 20 til 25 metra hæð yfir sjávarmáli. Hugmyndir eru uppi um að byggja stalla í hlíðina sem mætti nýta fyrir tjöld, smáhýsi eða aðra þjónustu. Gert er ráð fyrir útsýnispalli á sléttri flöt uppi undir klettabeltinu, þaðan er gott útsýni yfir nágrennið. Gert er ráð fyrir

<sup>3</sup> Veðurstofa Íslands, 2009. Hættumat vegna ofanflóða fyrir Vík í Mýrdal.



byggingarreit (e) sem er 2177 m<sup>2</sup>. Miðað er við að leyfilegt verði að byggja 7 litlar gísteiningar annaðhvort í stökum húsum eða í einni byggingu. Útlit, og þakform skal taka mið af gísteiningu á Klettsvegi 5 og 7b þannig að saman myndi þau samfellda heild. Hús skulu vera ein hæð og geta verið með nýtanlegu risi. Talsverð landmótun er nauðsynleg til að gera byggingarreit byggingarhæfan vegna landhalla og er hann rúmur vegna óvissu um landmótun og fyrirkomulag bygginga. Tillaga að landmótun er sýnd á uppdrætti. Gert er ráð fyrir um 3000 m<sup>2</sup> tjaldsvæði á lóðinni með möguleika á öðru minna tjaldsvæði ofar í hlíðinni, um 1500 m<sup>2</sup>. Endurskilgreina þarf og þróa tjaldflatir í samræmi við eftirspurn og breytilegar venjur ferðamanna. Mögulegt er að stækka tjaldflatirnar á íföngum og breyta nýtingu þeirra í takt við breytingar á venjum ferðamanna. Auk þessa er gert ráð fyrir útsýnispalli, göngustígum og almennu útivistarsvæði á lóðinni.

Einnig er gert ráð fyrir byggingarreit (d) fyrir allt að 100 m<sup>2</sup> þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði, með salernum og aðgangi að vatni.

#### 4.3.4 Klettsvegur 16

Lóðarstærð: 14.803 m<sup>2</sup>. Hámarks byggingarmagn: 550m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi gistirúma: 0

Lóðin er sunnan við Klettsveg og einkennandi er stórt grasivaxið flatlendi, sem í dag er aðallega notað fyrir hjólhýsi og húsbíla. Afmarkaðir hafa verið sérstakir reitir fyrir þessa starfsemi með ca 1-2 metra háum jarðvegsgörðum á lóðinni. Þessir jarðvegsgarðar ásamt gróðri mynda ágætt skjól fyrir veðri og vindum. Þar eru stæði fyrir húsbíla og tjald-/felliýsi. Tvö hús standa á lóðinni. Annars vegar áttíhyrnt þjónustuhús með strýtulaga þaki (byggingarreit g). Í þessu húsi er snyrti- og þvottaaðstaða gesta, skrifstofa og geymsla tjaldsvæðisins og salur þar sem gestir geta matast. Þjónustuhúsið var upphaflega byggt árið 1995 og er 159 m<sup>2</sup> að stærð. Þá er á lóðinni nýrra þjónustuhús (byggingarreit f) frá árinu 2018 sem er 310m<sup>2</sup> að stærð. Á lóðinni er einnig leiksvæði fyrir börn.

#### 4.3.5 Klettsvegur 18

Lóðarstærð: 18.153 m<sup>2</sup>. Hámarks byggingarmagn: 50m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi gistirúma: 0.

Á lóðinni er framlenging á starfsemi Klettsvegar 16, tjaldsvæðisins. Svæðið verður mótað á sama hátt með jarðvegsgörðum sem skýla fyrir vindi og mynda hæfilega reiti fyrir húsbíla eða tjald-/felliýsi. Gert er ráð fyrir byggingarreit (h) fyrir allt að 50 m<sup>2</sup> þjónustuhúsi fyrir svæðið, með salernum og aðgangi að vatni. Á uppdrætti er sýndur reitur fyrir losunarsvæði húsbíla sem er hugsaður sem möguleiki til framtíðarnota.

### 4.4 Samfélagsþjónusta (Nýr reitur S6)

#### 4.4.1 Sléttuvegur 11

Lóðarstærð: 6990 m<sup>2</sup>. Heimilt byggingarmagn: 1400-3500 m<sup>2</sup>.

Heimilt er að byggja hús á allt að 2 hæðum, hámarks hæð útveggja og þaks frá aðalgólfi er 7 metrar. Á reitnum er gert ráð fyrir hjúkrunarheimili, íbúðum fyrir aldraða og annarri þjónustu fyrir þá. Fjöldi íbúða allt að 30.

#### 4.4.2 Spennistöð

Lóðarstærð: 56 m<sup>2</sup>.

Aðgengi vegna viðhalds og þjónustu að spennistöð skal tryggt.



## 5 Umhverfisáhrif

Skipulagstillagan fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en þó er hér gerð stuttlega grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum af tillögunni.

Umvhverfisáhrif tillögunnar eru talin frekar jákvæð, með betri nýtingu núverandi innviða og bættri samfellu í byggð og rýmismyndun á svæðinu. Ekki er verið að raska nýju svæði en það hefur lengi verið nýtt sem tjaldsvæði og engar nýjar byggingar eru innan hættusvæða. Skipulagstillagan er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjar íbúðarhúsalóðir að fjölbreyttri gerð og gefur íbúum kost á fjölbreyttari möguleikum hvað varðar íbúðarform en er til staðar í dag. Samfélagslega er tillagan jákvæð þar sem áætluð byggð er í góðum tengslum við þjónustu og stofnanir á svæðinu, s.s. leik- og grunnskóla.

Áhersla er lögð á að umgengni verði til fyrirmyndar og umhverfi snyrtilegt. Neikvæð áhrif af skipulagstillögunni gætu verið að aukið byggingarmagn innan svæðisins og aukinn íbúafjöldi á svæðinu mun að líkindum leiða af sér einhverja umferðaraukningu. Lágmarka má neikvæð áhrif af aukinni umferð með því að bjóða upp á góða og örugga innviði fyrir virka ferðamata, svo sem göngu- og hjólastíga innan og utan skipulagssvæðisins, og örugg hjólastæði. Deiliskipulagssvæðið er staðsett í innan við 20 mínútna göngufæri frá miðju Víkur og er í göngufæri við fjölbreytta þjónustu. Það hefur jákvæð áhrif á gönguhæfni svæðisins og lýðheilsu íbúa þess. Hverfið er staðsett nálægt Víkurhömrum þar sem þekkt snjóflóðahætta er til staðar en lítill hluti deiliskipulagssvæðisins fellur innan hættusvæðis A og er ekki gert ráð fyrir frekari byggingum innan þess.

## 6 Kynning og samráð

Deiliskipulagstillagan verður send Skipulagsstofnunar eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillöguna. Deiliskipulagstillagan verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Mýrdalshrepps auk þess að vera til sýnis á skrifstofu sveitarfélagsins, Austurvegi 17, Vík. Þá geta þeir er telja sig málið varða skilað inn skriflegum athugasemdum og er athugasemdafrestur sex vikur. Samhliða auglýsingu deiliskipulags er breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps og breyting á deiliskipulagi austurhluta Víkur, íbúðar-, verslunar-, athafna- og iðnaðarsvæði auglýst. Deiliskipulag tjaldsvæðis í Vík fellur úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

### Helstu opinberu umsagnaraðilar:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.
- Minjastofnun Íslands.
- Rarik.
- Veðurstofa Íslands.





## 7 Heimildaskrá

Húsnæðismálastofnun. Húsnæðisáætlun 2024. Mýrdalshreppur.

Jón Gunnar Egilsson, Tómas Jóhannesson, 2009. Hættumat fyrir Vík í Mýrdal. Greinargerð með hættumatskort. Veðurstofa Íslands

Veðurstofa Íslands, 2009. Hættumat vegna ofanflóða fyrir Vík í Mýrdal. Hættumatskort.