



Mýrdalshreppur

Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033



Skipulagslýsing

11. júlí 2024



LANDMÓTUN®



Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	3
1.1	MARKMIÐ	3
1.2	FORSENDUR	3
2	GILDANDI AÐALSKIPULAG OG FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR	4
2.1	LANDBÚNAÐARLAND	5
2.2	ÍBÚÐARBYGGÐ	6
2.3	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	5
2.4	HÖFÐABREKKA	7
3	UMHVERFISMAT	9
4	SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING	9
4.1	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	9
	<i>Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021-2033</i>	9
	<i>Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024</i>	9
	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i>	9
4.2	SAMRÁÐ	10
4.3	TÍMAFERLI	11
5	HEIMILDASKRÁ	11



1 INNGANGUR

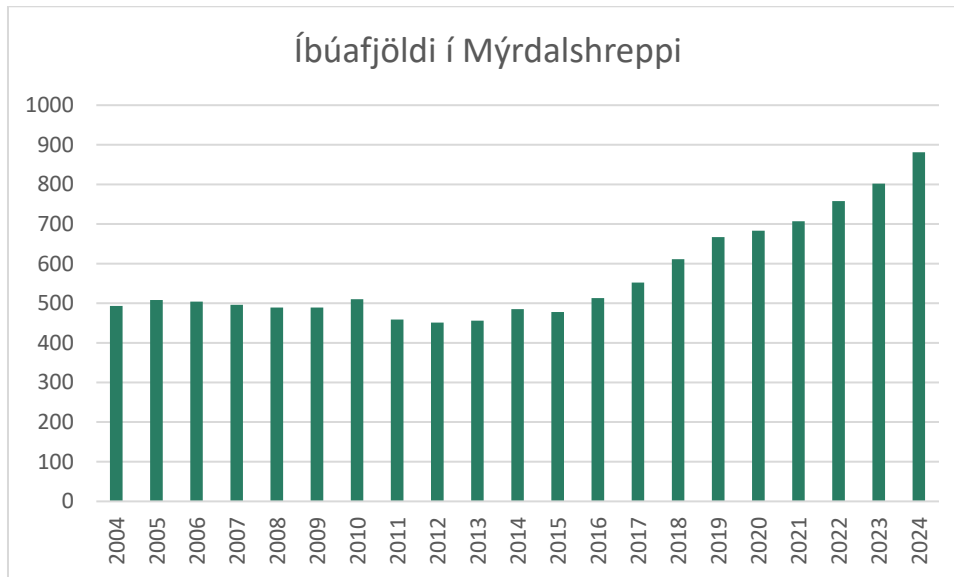
Aðalskipulag Mýrdalshrepps var staðfest þann 5. júlí 2023 og staðfestar hafa verið tvær breytingar á því. Fyrirhuguð er ný breyting á skipulaginu og er lýsing þessi lögð fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gerðar eru breytingar á greinargerð aðalskipulags, á almennum skilmálum um landbúnaðarsvæði, íbúðarbyggð í dreifbýli og verslun og þjónustu í dreifbýli. Auk þess er gerð breyting á upprætti og greinargerð í Höfðabrekku, þar sem bætt er við svæði fyrir íbúðarbyggð við hlið verslunar- og þjónustusvæðis VP36 Höfðabrekka.

1.1 MARKMIÐ

Markmið breytingarinnar er að bæta aðalskipulagið sem virkt stjórnþæki, svara kalli um íbúðarbyggð í dreifbýli og stýra uppbyggingu í sveitarfélaginu í farsælan farveg.

1.2 FORSENDUR



Íbúum Mýrdalshrepps heldur áfram að fjölga mikið, og fjölgaði um 10% á milli árána 2023-2024. Mikil og stöðug íbúafjölgun og uppbygging þjónustu kallar á endurskoðun aðalskipulags.



2 GILDANDI AÐALSKIPULAG OG FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi er fjórþætt.

Breytingar á greinargerð aðalskipulags:

1. Bætt verður við skilmálum um að íbúðir á verslunar- og þjónustusvæðum séu ekki heimilar.
2. Bætt verður við kafla um íbúðarbyggð í dreifbýli og settir skilmálar fyrir slík svæði.
3. Breyting á skilmálum landbúnaðarsvæða. Kafli í aðalskipulagi um byggingar og aðra starfsemi á landbúnaðarsvæðum tekur breytingum – m.a. verður orðalagi breytt og talað um frístundahús í stað gestahúss. Gerð verður breyting á töflu 11. *Byggingar á landbúnaðarsvæðum.*

Breyting á dreifbýlisupprætti og greinargerð aðalskipulags:

4. Breyting á landnotkun í Höfðabrekku, um 5 km austur af Vík í Mýrdal. Þar er í dag og verður áfram rekið Hótelið Katla á verslunar- og þjónustusvæði VP38 *Höfðabrekka*. Afmörkun og skilmálar fyrir VP38 breytast og bætt verður við svæði fyrir íbúðarbyggð sem m.a. er hugsað fyrir starfsfólk ferðaþjónustunnar.



2.1 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Bætt er við skilmála fyrir verslunar- og þjónustuvæði að íbúðir séu ekki heimilar á verslunar- og þjónustuvæðum.

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 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 fíngerða byggðamynstur og þjónustu sem þegar finnst í þéttbýlinu.
- Almennt verði nýir veitingastaðir á verslunar- og þjónustuvæðum ekki stærri en 200 m² (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 m² 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 steypum 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 þjónustuvæðum í þéttbýli.

Mynd 1. Skilmálar gildandi aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustuvæði.



2.2 ÍBÚÐARBYGGÐ

Almenn ákvæði um íbúðarbyggð í dreifbýli verða endurskoðuð, og íbúðarbyggð heimiluð í dreifbýli. Bætt verður við nýjum kafla um íbúðarbyggð í dreifbýli með skilmálum fyrir slík svæði.

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 svo þorpsásýnd bæjarins haldist.
- Ávallt verði fyrir hendi nægur fjöldi íbúðarlóða m.v. áætlaða íbúðaþróun og þarfir hverju sinni.
- 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 parhúsalóðum. Húsagerð skal falla að skilmálum skipulags hvað varðar fjölda íbúða innan lóðar og uppfylla kröfur um gæði og birtuskilyrði íbúðarhúsnæðis. Skipulags- og 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 en í dreifbýli verði heimilt að reisa stök íbúðarhús í samræmi við stefnu um landbúnaðarsvæði sem sett er fram í kafla 0.
- Öruggt og greitt aðgengi skal tryggt innan íbúðarsvæða fyrir alla fararmáta og sérstaklega hugað að innviðum og öryggi gangandi og hjólandi.
- Lögð verði áhersla á að byggja upp og efla græn svæði innan þéttbýlisins.
- Vernd og uppbyggingu gamalla húsa með menningarsögulegt gildi í þorpinu 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.
- 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, varmadælu 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.
- Flokkun og endurvinnsla verði auðveld og aðgengileg innan þéttbýlisins.
- Hugað verði að hljóðgæðum á íbúðarsvæðum og farið í mótvægisáðgerðir ef hljóðmengun mælist yfir heilsuverndarmörkum.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s í ISN93.
- Nánari skilmálar fyrir íbúðarsvæði verða settir í deiliskipulagi.

Mynd 2. Skilmálar gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð.



2.3 LANDBÚNAÐARSVÆÐI

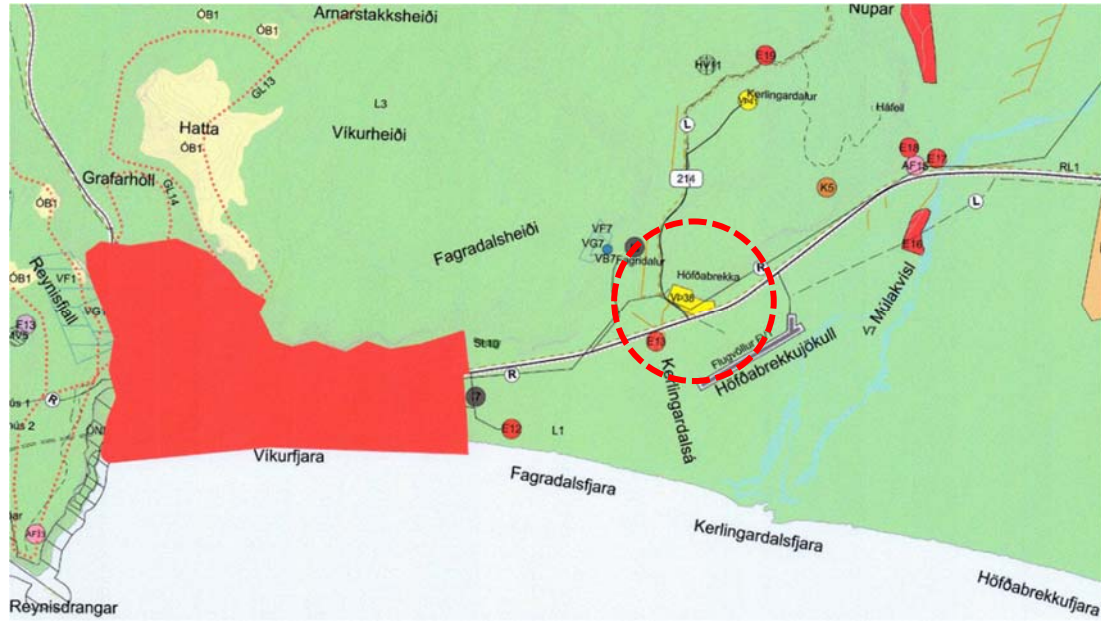
Fyrirhuguð er breyting á undirkaflanum *Byggingar og önnur starfsemi á landbúnaðarsvæðum*, í töflu 11. *Byggingar á landbúnaðarsvæðum*. Þar sem gerð verður breyting á heimildum. Þar fellur textinn „fyrir utan þau sem tengjast búrekstri“ út. Þá verður orðanotkun í töflunni breytt, skilgreiningunni „gestahús“ breytt í „frístundahús.“

Tafla 11. Byggingar á landbúnaðarsvæðum.

Landstærðir	Heiti	Nýtingarhlutfall	Heimildir með tilliti til aðalskipulags
0,5 – 3 ha	Íbúðarlóðir	Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 og að hámarki 3 hús. Heimilt er að vera með þrjár samliggjandi íbúðalóðir	Íbúðarhús, gestahús, bílskúr/geymsluhús.
3 – 25 ha	Landspildur/smábýli	Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 en að hámarki 1000 m ² samanlagt og að hámarki 5 hús.	1 íbúðarhús, 1 gestahús, auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall.
>25 ha	Smábýli/bújarðir	Almenn ákvæði í samræmi við texta er varðar ferðapjónustu á landbúnaðarsvæðum.	- Allt að 3 íbúðarhús fyrir utan þau sem tengjast búrekstri. Allt að 3 frístundahús.

2.4 HÖFÐABREKKA

Gerð verður breyting á greinargerð og dreifbýlisupprætti í Höfðabrekku. Afmörkun og skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP38 *Höfðabrekka* breytast og bætt verður við svæði fyrir íbúðarbyggð (ÍB10) við hlið VP38, sem er m.a. hugsað fyrir starfsfólk ferðapjónustunnar.





3 UMHVERFISMAT

Umhverfisáhrif breytingarinnar verða metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Breytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

4 SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING

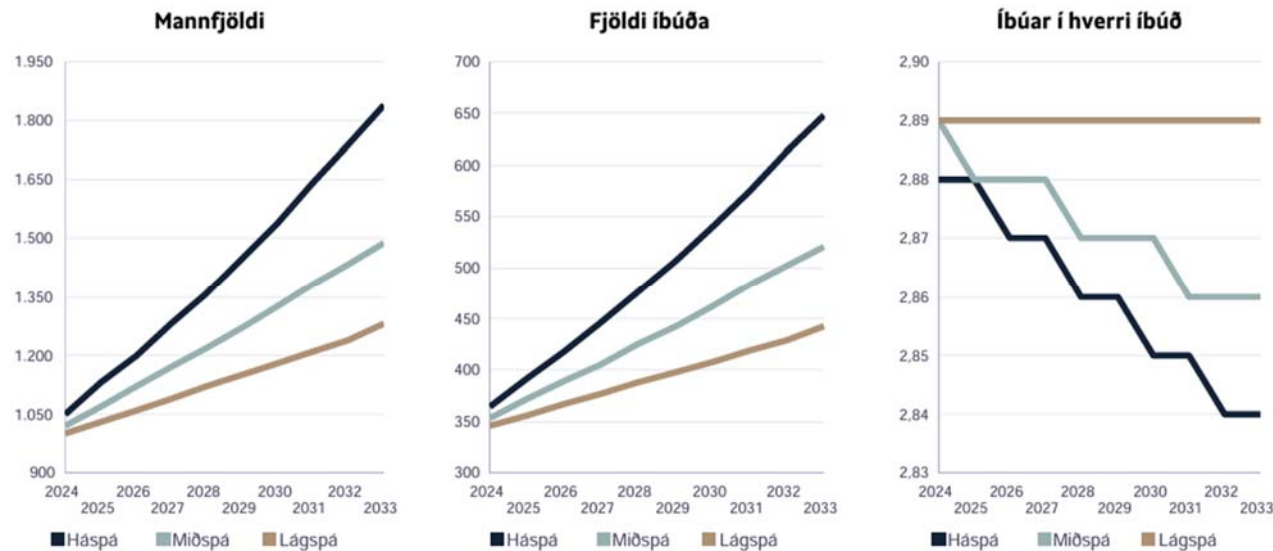
4.1 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021-2033

Um áherslubreytingu er að ræða er varðar íbúðarbyggð í dreifbýli en að öðru leyti er breytingin í samræmi við markmið og áherslur aðalskipulagsins.

Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024

Breytingin samræmist markmiðum og áætlaðri húsnæðisþörf samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024.



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

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.

4.2 SAMRÁÐ

Skipulagslýsing og tillaga verða sendar umsagnaraðilum og auglýstar á miðlum sveitarfélagsins og íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefið færi á að gera athugasemdir, í samræmi við lög.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Ferðamálastofa
- Veðurstofa Íslands
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu.



4.3 TÍMAFERLI

Eftirfarandi eru drög að tímaferli, birt með fyrirvara um breytingar.

Hvenær	Hvað
Ágúst 2024	Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulags- og umhverfisráði Mýrdalshrepps og samþykkt í sveitarstjórn.
Ágúst-sept 2024	Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum.
Október-nóvember 2024	Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitastjórn. Sent til Skipulagsstofnunar til yfirferðar.
Nóvember-desember 2025.	Lögformlegt auglýsingarferli og umfjöllun.
Janúar 2025	Staðfesting aðalskipulags og auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda.

5 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, greinargerð. Mýrdalshreppur og Landmótun

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 5.7.2024 á:

https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar_mannfjoldi_2_byggdir_sveitarfelog/MAN02005.px

Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024. Sótt 5.7.2024 á: [https://www.stjornarradid.is/library/04-](https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%3%BAsn%3%A6%3%B0is%3%A1%3%A6tlun%202024%20-%20M%3%BDrdalshreppur.pdf)

[Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%3%BAsn%3%A6%3%B0is%3%A1%3%A6tlun%202024%20-%20M%3%BDrdalshreppur.pdf](https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%3%BAsn%3%A6%3%B0is%3%A1%3%A6tlun%202024%20-%20M%3%BDrdalshreppur.pdf)

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.