



Mýrdalshreppur

Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033



Norður- og Suður Foss

Greinargerð

2. desember 2024, br. 26.08.25

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 2. desember 2024, br. 26.08.25.



LANDMÓTUN.



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 18. september 2025

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 20. janúar 2026

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

F.h. Sveitarfélagsins Mýrdalshrepps

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	3
1.1	MARKMIÐ.....	3
1.2	FORSENDUR.....	3
1.3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	3
	Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033	3
	Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024	3
	Landsskipulagsstefna 2024-2038	4
2	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	4
2.1	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA - NORÐUR-FOSS.....	4
2.2	ÍBÚÐARBYGGÐ.....	5
3	UMHVERFISMAT	6
4	SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING	9
4.1	SAMRÁÐ	9
4.2	TÍMAFERLI	9
5	HEIMILDASKRÁ	9

Mynd á forsiðu: Þórir Niels Kjartansson



1 INNGANGUR

Aðalskipulag Mýrdalshrepps var staðfest þann 5. júlí 2023. Síðan hafa verið staðfestar sex breytingar á aðalskipulaginu.

Hér eru gerðar breytingar á greinargerð og uppdrætti aðalskipulagsins, verslunar- og þjónustusvæði VP33 Norður- Foss. Svæðinu er skipt í tvö svæði og fær nýtt verslunar- og þjónustusvæði heitið VP46 Suður-Foss. Einnig er bætt við svæði fyrir íbúðarbyggð, ÍB11, við hlið verslunar- og þjónustusvæðanna, en breyting var nýlega gerð á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033 þar sem íbúðarbyggð í dreifbýli var heimiluð.

1.1 MARKMIÐ

Markmið breytingarinnar er að bæta aðalskipulagið sem virkt stjórnþæki, svara kalli um stækkun verslunar- og þjónustusvæðis að Norður-Fossi og íbúðarbyggð í dreifbýli og stýra uppbyggingu í sveitarfélaginu í farsælan farveg.

1.2 FORSENDUR

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

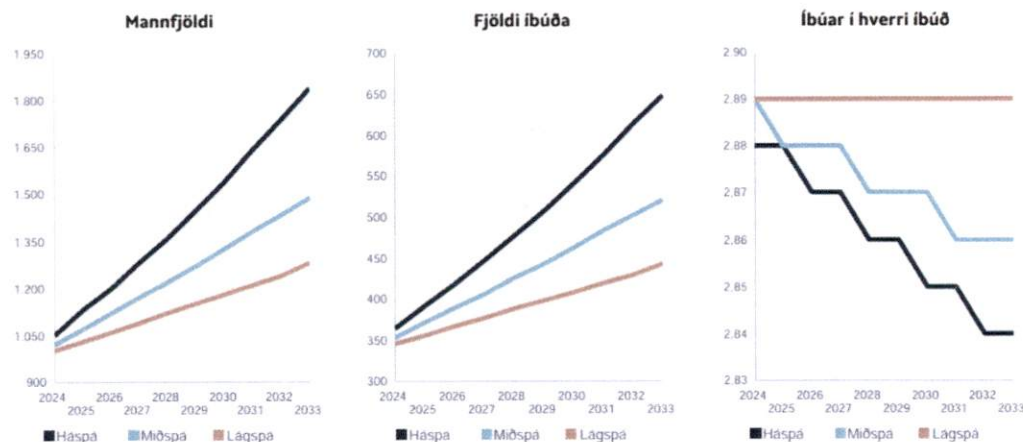
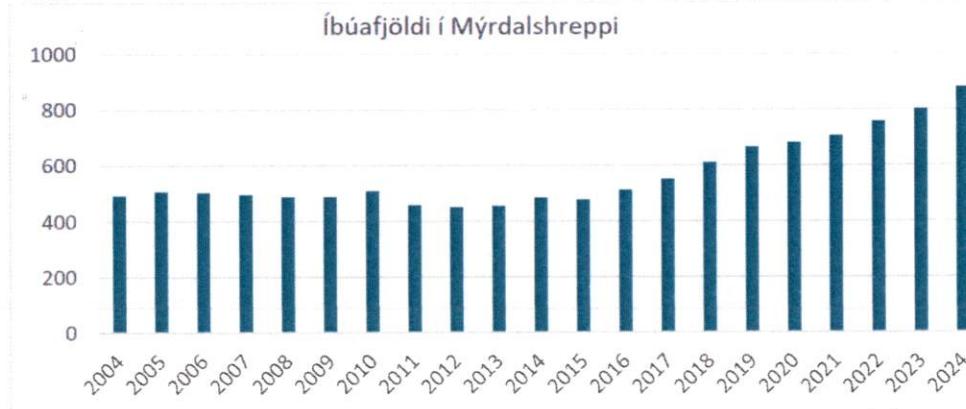
1.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033

Breytingin er í samræmi við markmið og áherslur aðalskipulagsins, en þar er gert ráð fyrir möguleika á íbúðarbyggð í dreifbýli, eftir að breyting var gerð á aðalskipulaginu.

Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024

Breytingin samræmist markmiðum og áætlaðri húsnæðisþörf samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024.



Mynd 1. 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. 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.

2 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi er tvíþætt:

1. Verslunar- og þjónustusvæðinu VP33 *Norður-Foss* er skipt upp í tvö svæði og nýju verslunar- og þjónustusvæði VP46 *Suður-Foss* er bætt við.
2. Bætt er við íbúðarsvæði í dreifbýli, ÍB11 *Suður-Foss*.

2.1 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA - NORÐUR-FOSS

Gerð er breyting á verslunar- og þjónustusvæðinu VP33 *Norður-Foss*. Því er skipt upp í tvö svæði, annars vegar VP33 *Norður-Foss* og hinsvegar VP46 *Suður-Foss*. Afmörkun verslunar- og þjónustusvæðanna breytist lítillega, en heildarstærð er óbreytt 13,2 ha. VP33 *Norður-Foss* verður 8,7 ha og nýtt svæði VP46 *Suður-Foss* verður 4,5 ha. Aðalskipulagsskilmálar fyrir Suður-Foss verða þeir sömu og fyrir Norður-Foss. Frekari skilmálar fyrir hvort svæði fyrir sig verði útfærðir í deiliskipulagi.

Fyrir breytingu er Norður-Foss eftirfarandi í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
Dreifbýli				
VP33	Norður-Foss	Núverandi ferðapjónusta þar sem gert er ráð fyrir umtalsverðri stækkun. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til skipulagsstofnunar þar sem hún kann að vera háð mati á umhverfisáhrifum, sbr. viðauka við lög nr. 111/2021, gr. 12.04. Hámarks byggingarmagn 6400 m ² .	400	13,2

Eftir breytingu verður sá hluti töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði sem breytist eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
Dreifbýli				
VP33	Norður-Foss	Gert er ráð fyrir umfangsmikilli ferðapjónustu á svæðinu. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til skipulagsstofnunar þar sem hún kann að vera háð mati á umhverfisáhrifum, sbr. viðauka við lög nr. 111/2021, gr. 12.04. Taka skal fullt tillit til ríks fuglalífs á svæðinu og gæta sérstaklega að truflun á varptíma. 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. Hámarks byggingarmagn 8000 m ² .	400	8,7



Vp46	Suður Foss	Áður hluti Vp33 <i>Norður Foss</i> . Gert er ráð fyrir umfangsmikilli ferðapjónustu á svæðinu. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til skipulagsstofnunar þar sem hún kann að vera háð mati á umhverfisáhrifum, sbr. viðauka við lög nr. 111/2021, gr. 12.04. Taka skal fullt tillit til ríks fuglalífs á svæðinu og gæta sérstaklega að truflun á varptíma. 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. Hámarks byggingarmagn 8000 m ² .	400	4,5
------	------------	--	-----	-----

2.2 ÍBÚÐARBYGGÐ

Bætt er við íbúðarsvæði í dreifbýli, ÍB11 Suður-Foss. Svæðið er allt að 1,5 ha á stærð og afmarkað með hring á uppdrætti. Leitast skal við að lágmarka skerðingu á landbúnaðarlandi í flokki L1 og L2 sem kostur er, og forðast að rjúfa í því samfellu.

Eftir breytingu verður tafla yfir íbúðarsvæði eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		Stærð (ha)	Fjöldi lóa	Öbyggðar lóa
			Núverandi	Helmingur			
Þéttbýli							
ÍB1	Vesturhluti	Víkurbraut 16-42 / 9-23, Sunnubraut 14-32 / 15-37, Mánabraut 16-36 / 7-15. Hluti svæðis er verndarsvæði í byggð. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	54	81	3,6	41	7
ÍB2	Fitin	Víkurbraut 1-7 / 2-14, Sunnubraut 1-13 / 2-12, Mánabraut 2-14, Ránarbraut 1-15. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	41	70	3,7	36	0
ÍB3	Bakkar	Bakkabraut 1-7 / 2-18, Mýrarbraut 1-13 / 2/16, Árbraut 1-3 / 2. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	26	56	3,2	30	1
ÍB4	Undir Skeri	Austurvegur 11-27 / 4-10, Kirkjuvegur 1-5 / 2-4. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	21	34	2,2	16	0
ÍB5	Túnahverfi	Suðurvíkurvegur 1-3 / 2-10, Sigtún 1-5 / 2-10, Mylluland 1-9 / 2-8, Króktún 1-25 / 2-20, Hátún 5-27. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	37	88	8	51	23
ÍB6	Norður- víkursvæði	Austurvegur 1-7. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	1	8	0,6	3	2
ÍB7	Austurhluti	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.	19	65	2,8	15	3
ÍB8	Vellir	Fjölbreytt íbúðargerð. Byggingar verði að hámarki 3 hæðir með 9 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	0	80	4,2	40	40
ÍB9	Vellir	Framtíðar íbúðarsvæði þegar ÍB8 er fullbyggt. Hús á einni til þremur hæðum. Byggingar verði að hámarki 3 hæðir með 9 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	0	120	6,7	60	60



Dreifbýli							
ÍB10	Höfðabrekka	Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. Hámarks byggingarmagn 2000 m ² .	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 m ² . 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

2.3 VATNSBÓL

Bætt er við vatnsbóli VB13 á uppdrátt, ásamt nær og fjarsvæði vatnsverndar VN13 og VF13. Vatnsbólið mun þjóna báðum verslunar- og þjónustusvæðum og íbúðarbyggð.

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar	Stærð (ha)
VB13	Norður- og Suður	Einkavatnsból við ferðapjónustu við Norður- og Suður Foss. Þjónar einnig ÍB11 Suður-Foss.	
VG13	Foss	Grannsvæði. Takmarkanir í samræmi við reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns m.s.br.	9,2
VF13		Fjarsvæði. Takmarkanir í samræmi við reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns m.s.br.	13,8



3 UMHVERFISMAT

Umhverfisáhrif breytingarinnar hafa verið metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Breyting sem felst í uppskiptingu á verslunar- og þjónustusvæði VP33, þar sem heildarstærð svæðanna stækkar lítillega (0,3ha) og heildarfjöldi gistirúma tvöfaldast (úr 400 í 800) fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 en er ekki háð mati á umhverfisáhrifum skv. niðurstöðu Skipulagsstofnunar dags. 11. apríl 2024. Fjallað var um möguleg umhverfisáhrif breytingarinnar í matsskyldufyrirspurn ferðaþjónustu á Norður- og Suður-Fossi í Mýrdalshreppi frá febrúar 2024 (VSÓ, 2024).

Bætt er við íbúðarsvæði sem hugsað er fyrir starfsfólk hótelsins sem þar er staðsett og eru umhverfisáhrif þeirrar breytingar metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010

Áhrifapáttur	Nýtt íbúðarsvæði ÍB11 Suður-Foss	Áhrif
Samfélag	Stefna aðalskipulags um uppbyggingu íbúðarsvæðis í landi Suður-Foss er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að stuðla að auknum atvinnutækifærum og skjóta styrkari stoðum undir rekstur hótels á jörðinni. Breytingin er líkleg til að bæta lífsgæði og búsetuöryggi þeirra sem starfa við hótelið, en skortur hefur verið á húsnæði í sveitarfélaginu. Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og uppbyggingin er ekki af þeirri stærðargráðu að hún ætti að hafa áhrif á aðra ferðaþjónustuaðila né umferð á svæðinu. Nýtt íbúðarsvæði í tengslum við verslunar- og þjónustusvæðið sem þegar er á svæðinu er líklegt til að draga úr umferð um þjóðveg 1 á milli Víkur og Höfðabrekku.	0/+
Náttúrufar og dýralíf	Uppbygging skv. skilmálum aðalskipulags skal takmarkast við núverandi bæjartorfu og næsta nágrenni hennar og skerðingu á mjög góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 skal haldið á lágmarki og forðast í lengstu lög að rjúfa samfellu í því. Norður- og Suður Foss eru í vatnshloti 103-296-G Suðursandar sem er grunnvatn með óþekktu magnstöðu og efnafræðilegt ástand vatns er óþekkt samkvæmt vatnavefsjá, umhverfismarkmið fyrir bæði magnstöðu og efnafræðilegt ástanda vatns er góð (https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-296-G). Þess skal gætt að grunnvatn mengist ekki og engin grunnvatnstaka er fyrirhuguð. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af slíkri stærðargráðu að verulegra áhrifa á náttúrufar og dýralíf sé að vænta en áður en til leyfisveitingar kemur þarf að meta hvort framkvæmd eða starfsemi, og möguleg áhrif hennar, valdi því að umhverfismarkmiðum laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála verði ekki náð.	0
Náttúru- og menningar-minjar	Skýlt er að skrá fornleifar áður en deiliskipulag fyrir svæðið tekur gildi.	0
Landslag/ásýnd	Kveðið er á um að í deiliskipulagi skuli settir skilmálar er lúta að því að nýjar byggingar samræmist ásýnd svæðisins og falli vel inn í það umhverfi sem fyrir er á svæðinu. Breytingin mun óhjákvæmilega hafa áhrif á ásýnd svæðisins, en áhrifin verða bundin við þegar byggt svæði.	0
Náttúruvá	Þekkt náttúruvá er ekki til staðar á svæðinu.	0



Áhrifapáttur	Nýtt verslunar- og þjónustusvæði Vp46 Suður-Foss	Áhrif
Samfélag	Búið er að leggja af búskap á jörðinni og ferðaþjónusta nú þegar til staðar. Stefna aðalskipulags um að skipta verslunar- og þjónustusvæðinu Vp33 upp í tvö svæði og auka þannig byggingarheimildir og fjölga gistirúmum á svæðinu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að styðja við atvinnurekstur með auknum uppbyggingarmöguleikum og rekstrarhagkvæmni og þannig skjóta styrkari stoðum undir rekstur hótels á jörðinni og atvinnu á svæðinu. Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og eftirspurn eftir gistingu á svæðinu er mikil. Umferð um Reynishverfisveg (215) niður í Reynisfjöru, framhjá skipulagssvæðinu, er þegar umtalsverð og er líklegt að margir gestir hótelsins hefðu ekið veginn til að skoða Reynisfjöru óháð hótelinu og stækkun þess.	+
Náttúrufar og dýralíf	Uppbygging skv. skilmálum aðalskipulags skal takmarkast við núverandi bæjartorfu og næsta nágrenni hennar og skerðingu á mjög góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 skal haldið á lágmarki og forðast í lengstu lög að rjúfa samfellu í því. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru á þegar byggðu svæði og miðað við fyrirbyggjandi gögn má ætla að fyrirhugaðar framkvæmdir muni hafa óveruleg staðbundin áhrif, rýri ekki verndargildi og hafi almennt lítil áhrif á lífríki. Norður- og Suður Foss eru í vatnshloti 103-296-G Suðursandar sem er grunnvatn með óþekkta magnstöðu og efnafræðilegt ástand vatns er óþekkt samkvæmt vatnavefsjá, umhverfismarkmið fyrir bæði magnstöðu og efnafræðilegt ástanda vatns er góð (https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-296-G). Þess skal gætt að grunnvatn mengist ekki og engin grunnvatnstaka er fyrirhuguð. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af slíkri stærðargráðu að verulegra áhrifa á náttúrufar og dýralíf sé að vænta en áður en til leyfisveitingar kemur þarf að meta hvort framkvæmd eða starfsemi, og möguleg áhrif hennar, valdi því að umhverfismarkmiðum laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála verði ekki náð.	0
Náttúru- og menningar-minjar	Fornleifaskráning hefur farið fram og ekkert bendir til þess að fornminjar séu á rannsóknarsvæðinu. Ekki er talin þörf á frekari fornleifarannsóknum eða vöktun vegna fyrirhugaðra framkvæmda	0
Landslag/ásýnd	Miðað við núverandi byggð og byggingar í nærumhverfi fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis muni fyrirhuguð uppbygging hafa neikvæð áhrif á landslag og ásýnd, einkum fyrir þá sem aki um Reynishverfisveg niður í Reynisfjöru.	-
Náttúruvá	Þekkt náttúruvá er ekki til staðar á svæðinu.	0



3.1 SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING

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
- Vegagerðin
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu.

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.
Desember 2024	Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitastjórn. Sent til Skipulagsstofnunar til yfirferðar.
Janúar-febrúar 2025	Lögformlegt auglýsingarferli og umfjöllun.
Mars 2025	Staðfesting aðalskipulags og auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda.

3.2 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Bætt var við vatnsbóli VB13 ásamt grann- og fjarsvæði vatnsverndar VG13 og VF13, í samræmi við athugasemd Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

4 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%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is%C3%A1%C3%A6tlun%202024%20-%20M%C3%BDrdalshreppur.pdf)

Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is%C3%A1%C3%A6tlun%202024%20-%20M%C3%BDrdalshreppur.pdf

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

VSÓ Ráðgjöf, 2024. Ferðaþjónusta á Norður- og Suður-Fossi í Mýrdalshreppi. Matsskyldufyrirspurn.