M11 ARKITEKTAR

NÚPUR Í DÝRAFIRÐI FRÍSTUNDABYGGÐ

Nýtt deiliskipulag sunnan Ingjaldssandsvegar

Skipulagslýsing

22.09.2026

Lýsing deiliskipulagsverkefnis samkvæmt 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur og aðdragandi 3
2 Staðsetning, afmörkun og staðhættir 3
3 Tengsl við aðalskipulag 4
4 Markmið deiliskipulags 4
5 Áherslur deiliskipulags 5
6 Fyrirhuguð uppbygging og sameiginleg svæði 5
7 Samgöngur og bílastæði 5
8 Veitur og fráveita 6
9 Tengsl við aðrar áætlanir 6
10 Gagnaöflun, minjar og náttúruvá 6
11 Umhverfisáhrif og valkostir 8
12 Samráð og umsagnaraðilar 8
13 Skipulagsferli 9
Helstu heimildir 9

1. Inngangur og aðdragandi

Unnið er að nýju deiliskipulagi vegna fyrirhugaðrar frístundabyggðar við Núp í Dýrafirði.

Skipulagssvæðið er sunnan Ingjaldssandsvegar nr. 624 og verður afmarkað innan syðri skika landeignar L140979. Mælt flatarmál syðri skikans samkvæmt landeignaskrá er 59.468,7 m², eða um 5,95 ha. Endanlegt flatarmál deiliskipulagssvæðisins verður staðfest við endanlega afmörkun þess.

Í desember 2024 var fyrir hönd landeiganda óskað eftir heimild til að skipuleggja frístundabyggð sunnan vegar og skipta landinu í allt að 15 frístundahúsalóðir.

Fyrirhugað uppbyggingarsvæði er ekki að öllu leyti innan núverandi afmörkunar B2 samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Unnið er að breytingu á aðalskipulagi til að tryggja skýran skipulagsgrundvöll fyrir allt að 15 frístundahúsum og taka af allan vafa um heimildir til uppbyggingarinnar áður en gengið verður frá deiliskipulagi svæðisins.

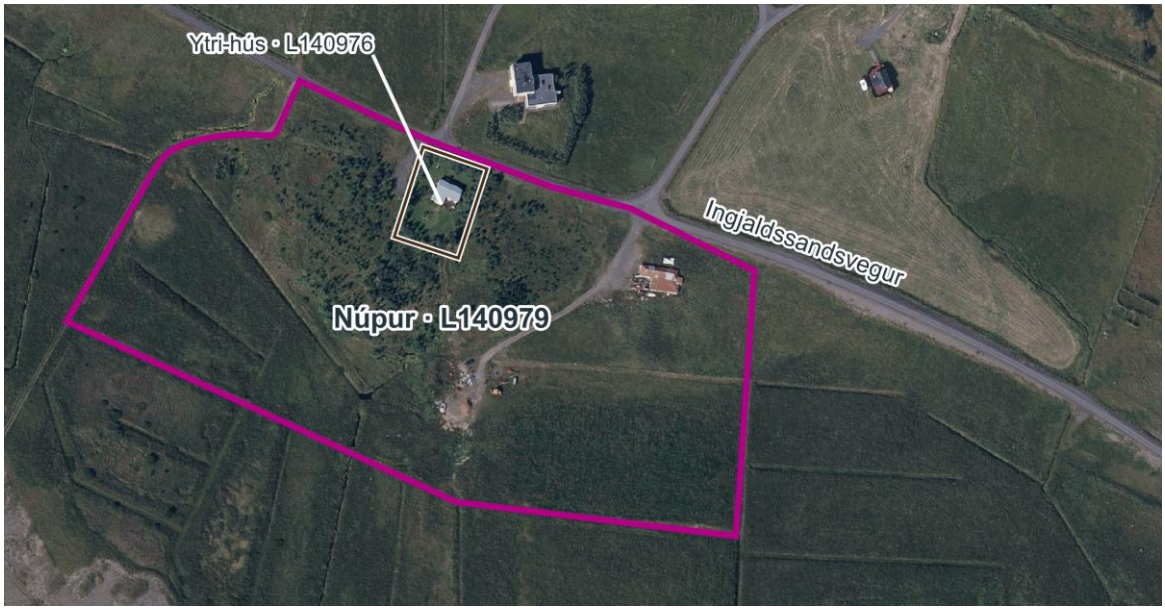
2. Staðsetning, afmörkun og staðhættir

Skipulagssvæðið liggur sunnan Ingjaldssandsvegar við Núp. Norðan vegar er eldri byggð að Núpi, þar á meðal fyrrum skólabyggingar.

Landið er að hluta ræktað og að hluta skógrækt. Trjágróður setur svip sinn á hluta svæðisins og verður leitast við að nýta hann sem hluta af umhverfi nýrrar byggðar.

Á svæðinu eru skráð eldri landbúnaðarmannvirki, m.a. fjárhús, hlaða og votheysgryfja. Mannvirkin eru ónýt og ekki gert ráð fyrir áframhaldandi notkun þeirra. Samhliða skipulagsvinnunni verður unnið að afskráningu þeirra samkvæmt viðeigandi málsmeðferð og eftir atvikum fjarlægingu þeirra.

Við afmörkun svæðisins er meðal annars höfð hliðsjón af uppskiptingaruppdrætti frá október 2019. Lóð Ytri-húsa er ekki hluti deiliskipulagssvæðisins. Þjóðvegurinn og veghelgunarsvæði Ingjaldssandsvegar verða ekki hluti deiliskipulagssvæðisins.



Mynd 1. Yfirlitskort af svæðinu við Núp. Lóð Ytri-húsa er utan fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis, en aðkoman að henni liggur um svæðið. Endanleg afmörkun deiliskipulagssvæðisins verður staðfest við tillögugerð.
Loftmynd: Loftmyndir ehf., afnotaréttur verkkaupa. Lóðamörk samkvæmt uppskiptingaruppdrætti EFLU, október 2019. Kortavinnsla og framsetning: M11 arkitektar.

3. Tengsl við aðalskipulag

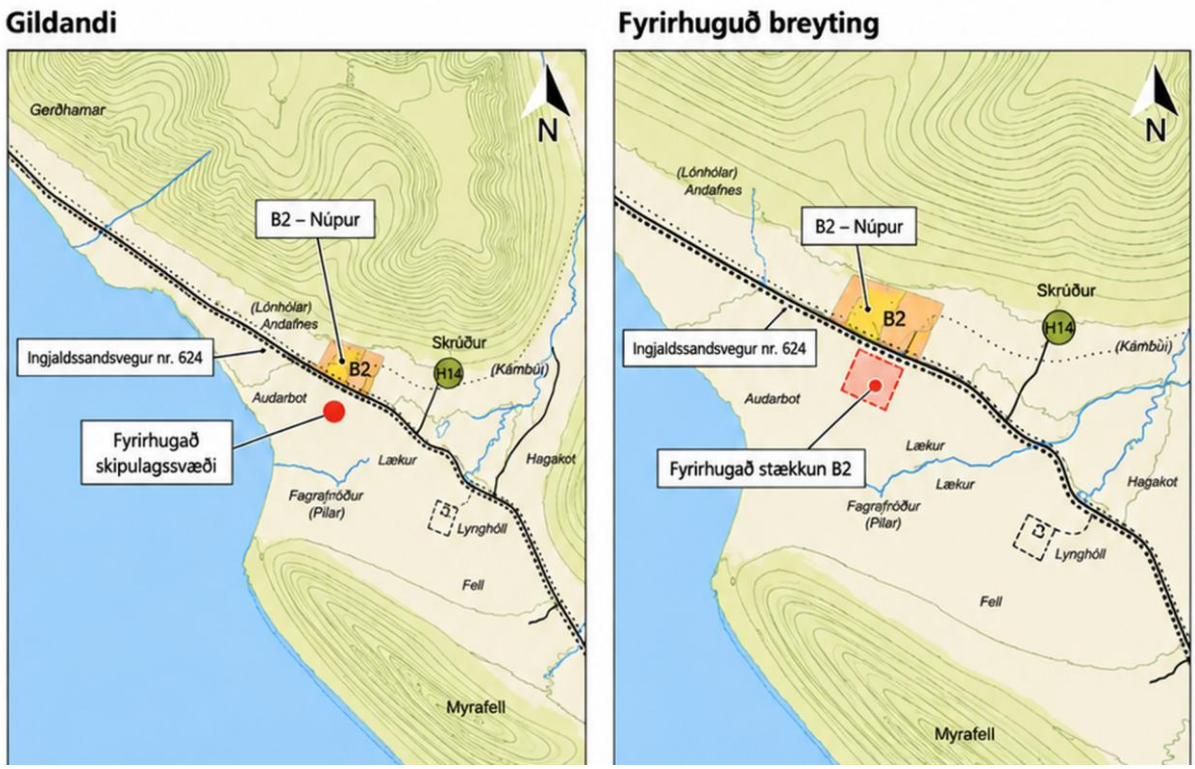
B2 - Núpur í Dýrafirði er samkvæmt gildandi aðalskipulagi um 15,5 ha reitur með blandaðri landnotkun, þar á meðal frístundabyggð. Í ákvæðum eru tilgreind þrjú hús sem fyrir voru og heimild fyrir allt að þremur nýjum húsum.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði sunnan Ingjaldssandsvegar er hins vegar innan landbúnaðarsvæðis samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Samhliða deiliskipulagsgerðinni verður því unnin breyting á aðalskipulagi þar sem fyrirhugað er að stækka B2 suður fyrir veg og setja ný ákvæði um fyrirhugaða frístundabyggð.

Landbúnaðarland

Fyrirhuguð breyting felur í sér breytingu á landnotkun á svæði sem samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Við tillögugerð verður lagt mat á gæði og nýtingargildi landbúnaðarlands innan breytingarsvæðisins og gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á landbúnaðarnotkun. Jafnframt verður rökstutt hvers vegna fyrirhuguð frístundabyggð telst réttlætanleg á svæðinu með hliðsjón af stefnu gildandi aðalskipulags.



Mynd 2. Gildandi afmörkun B2 við Núp og fyrirhuguð stækkun svæðisins suður fyrir Ingjaldssandsveg, sem deiliskipulagið verður unnið í samræmi við. Nákvæm afmörkun verður staðfest við tillögugerð. Kortgrunnur: Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020, sveitarfélagsuppdráttur sunnan Djúps. Skýringar og samanburður: M11 arkitektar.

4. Markmið deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins er að móta heildstæða og vel aðlagaða frístundabyggð með allt að 15 sjálfstæðum frístundalóðum ásamt nauðsynlegum innviðum og sameiginlegri útivistaraðstöðu.

Húsin verða ætluð til frístundanotkunar og geta verið í notkun allt árið, en eru ekki ætluð til fastrar búsetu.

Gert er ráð fyrir heimild fyrir allt að 15 frístundahúsum á svæðinu. Þar af verða níu almenn frístundahús og sex frístundahús sem staðsett verða saman og heimilt verður að nýta til gististarfsemi og útleigu til ferðamanna, að uppfylltum öðrum leyfisskilyrðum. Húsin sex verða sérstaklega auðkennd í deiliskipulagi og áfram skilgreind sem frístundahús í skipulagi, en gert er ráð fyrir að gististarfsemin falli undir gististaðaflokk II, gististað án veitinga, samkvæmt lögum nr. 85/2007 og reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Nánari ákvæði um útleigu og gististarfsemi verða samræmd milli aðalskipulags og deiliskipulags.

Uppbygging og lóðastofnun geta farið fram í áföngum, með 2-5 húsum í hverjum áfanga.

Meginforsendur

Allt að 15 sjálfstæðar frístundalóðir.

Níu verða almenn frístundahús. Sex verða staðsett saman og heimilt verður að nýta þau til gististarfsemi og útleigu til ferðamanna í gististaðaflokki II, gististað án veitinga, að uppfylltum öðrum leyfisskilyrðum. Húsin sex verða sérstaklega auðkennd í deiliskipulagi.

Heilsársnotkun heimil, en ekki föst búseta.

5. Áherslur deiliskipulags

- Hús, vegir og lóðir verði staðsett með hliðsjón af landslagi og núverandi trjágróðri.
- Fella þurfi sem fæst tré og jarðrask verði takmarkað.
- Sköpuð verði örugg og skýr aðkoma að húsum og sameiginlegum svæðum.
- Sameiginlegir innviðir verði hagkvæmir og geti byggst upp í áföngum.
- Byggingarreitir og aðkoma taki mið af umsögn Veðurstofu Íslands og, eftir atvikum, niðurstöðum staðbundins ofanflóðahættumats.

Eldri hugmyndaskissur eru ekki bindandi grunnur að endanlegri lóðaskipan eða vegakerfi.

6. Fyrirhuguð uppbygging og sameiginleg svæði

Lóðir og byggingarreitir

Gert er ráð fyrir allt að 15 sjálfstæðum frístundalóðum. Stærð og lögun lóða og endanleg staðsetning byggingarreita verða ákveðin við tillögugerð með hliðsjón af landslagi, gróðri, aðkomu og öðrum skipulagsforsendum.

Við staðsetningu húsa, vega og lóða verður leitast við að fella sem fæst tré og nýta núverandi trjágróður sem hluta af umhverfi byggðarinnar.

Sameiginleg útivistarsvæði

Syðst á svæðinu verður gert ráð fyrir sameiginlegu leik- og útivistarsvæði. Þar verður heimilt að koma fyrir einfaldri aðstöðu, svo sem leiktækjum, bekkjum og léttu skýli.

Innri göngustígar munu eftir því sem aðstæður leyfa tengja lóðir við sameiginlega útivistarsvæðið.

7. Samgöngur og bílastæði

Aðkoma og vegakerfi

Gert er ráð fyrir einni eða tveimur tengingum við Ingjaldssandsveg. Nákvæm lega, sjónlengdir og önnur útfærsla verða ákveðin í samráði við Vegagerðina.

Bílastæði og aðkoma viðbragðsaðila

Innra vegakerfi verður einkavegur. Miðað verður við tvö bílastæði við hvert frístundahús. Nánari útfærsla verður ákveðin í deiliskipulagstillögunni.

Við skipulagsgerð verður hugað að aðkomu þjónustu- og neyðarbíla, viðsnúningsaðstöðu og öruggum rýmingarmöguleikum.

8. Veitur og fráveita

Vatnsöflun og brunavatn

Neysluvatn er samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum fyrirhugað úr lind í fjallshlíð ofan skólabyggginganna. Staðfesta þarf hvort vatnsból og fyrirhugað kerfi geti annað uppbyggingunni og hvaða skilyrði gilda um vatnsgæði, vatnsvernd og nýtingu. Jafnframt verður hugað að þörf fyrir slökkvivatn.

Fráveita

Gert er ráð fyrir einni eða tveimur sameiginlegum hreinsistöðvum innan svæðisins. Nánari gerð, afköst, staðsetning og viðtaki verða ákveðin við deiliskipulagsgerð og leyfisveitingar. Gildandi reglugerð nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun verður lögð til grundvallar eftir því sem hún á við. Við útfærslu fráveitu verður jafnframt tekið mið af lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna, þar á meðal ákvæðum um fráveitu á svæðum sem skipulögð eru sem frístundabyggð.

Aðrar veitur og sorphirða

Einnig verður fjallað um ofanvatn og vernd vatnsbóls. Gert er ráð fyrir tengingu við rafdreifikerfi og verða tengimöguleikar og lagnaleiðir útfærð í samráði við Orkubú Vestfjarða. Sameiginleg sorpaðstaða verður á einum stað innan svæðisins.

Sameiginlegir innviðir og rekstur

Við áframhaldandi skipulagsvinnu verður tekið mið af lögum nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús. Gert er ráð fyrir að einkavegur, sameiginlegt útivistarsvæði, fráveita og eftir atvikum aðrir sameiginlegir innviðir verði í sameiginlegri umsjón eigenda eða félags þeirra. Nánara fyrirkomulag eignarhalds, kostnaðarskiptingar, reksturs og viðhalds verður skilgreint við áframhaldandi skipulagsvinnu og eftir atvikum í sérstökum samningum eða samþykktum.

9. Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður samræmt aðalskipulagsbreytingunni sem unnin er samhliða.

Við skipulagsgerð verður jafnframt tekið mið af Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og Vatnaáætlun Íslands 2022-2027, einkum varðandi landnotkun í dreifbýli, landbúnaðarland, landslag, náttúruvá, vatnsvernd og innviði.

10. Gagnaöflun, minjar og náttúruvá

Við gerð deiliskipulags verður farið yfir fyrirliggjandi upplýsingar um landamerki og kvaðir, landbúnaðarland, skógrækt og gróður, vistgerðir, mögulegt votlendi, menningarminjar, vatn og náttúruvá.

Fornleifar og eldri mannvirki

Samkvæmt Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 eru skráðar fornminjar að Núpi. Ekki hefur verið staðfest hvort skráðar minjar séu innan fyrirhugaðs skipulagssvæðis sunnan Ingjaldssandsvegar. Fyrirhugað er að gera fornleifaskráningu innan skipulagssvæðisins við áframhaldandi skipulagsvinnu í samráði við Minjastofnun Íslands.

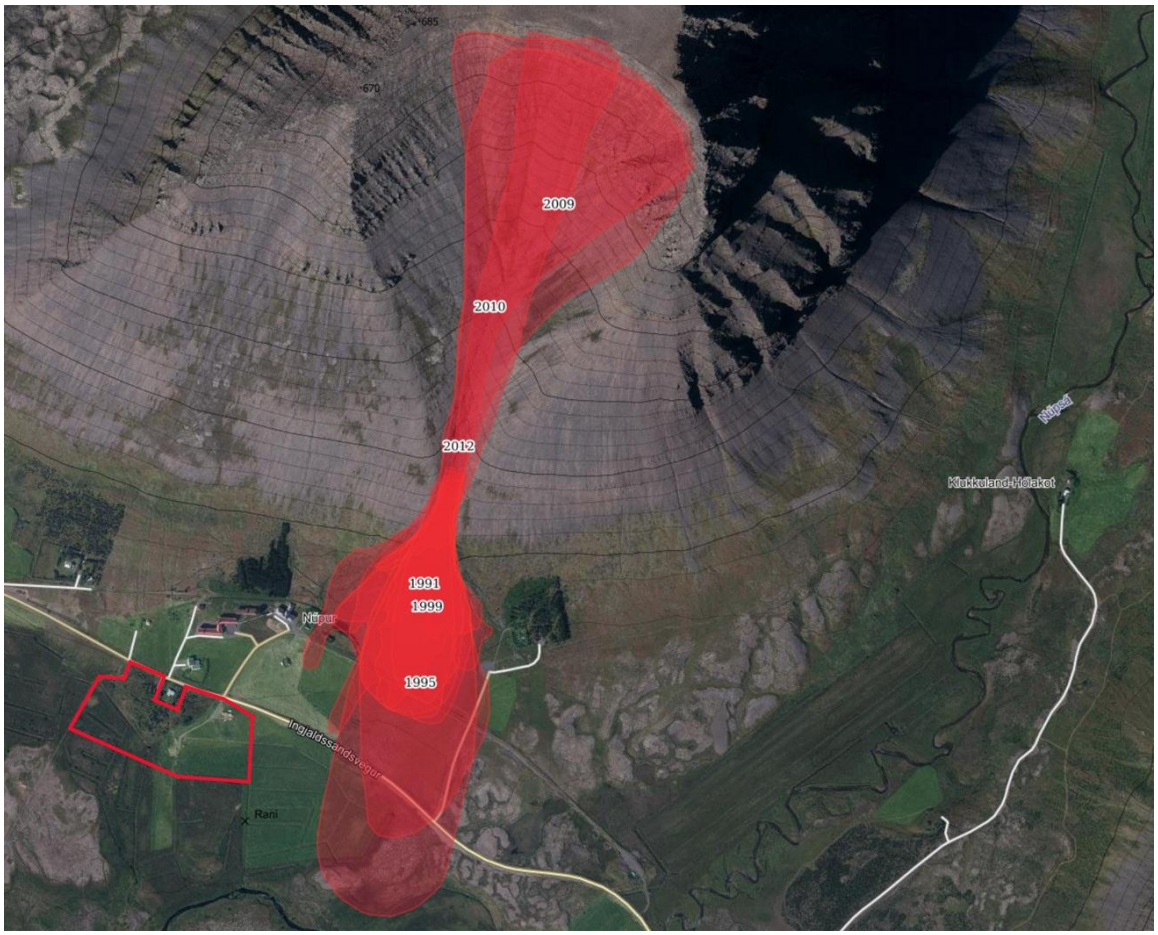
Við áframhaldandi vinnu verður jafnframt farið yfir skráningu eldri mannvirkja á svæðinu og samræmt við HMS hvernig afskráningu þeirra verður háttað.

Ofanflóð og brunavarnir

Skráð snjóflóð eru í nágrenni fyrirhugaðs skipulagssvæðis. Skráning þeirra felur ekki í sér staðfest ofanflóðahættumat fyrir svæðið.

Við áframhaldandi skipulagsvinnu verður leitað umsagnar Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættu á svæðinu og hvort þörf sé á staðbundnu hættumati. Reynist slíkt mat nauðsynlegt verður það unnið áður en endanlegir byggingarreitir eru ákveðnir og niðurstöður þess lagðar til grundvallar deiliskipulaginu.

Vegna skógræktar á hluta svæðisins verður jafnframt hugað að brunavörnum, aðkomu slökkviliðs, möguleikum á slökkvivatni og öruggri rýmingu svæðisins ef gróðureldar eða önnur vá skapast.



Mynd 3. Skráð snjóflóð í nágrenni deiliskipulagssvæðisins. Myndin sýnir skráða atburði en ekki niðurstöðu ofanflóðahættumats.
Heimild: Veðurstofa Íslands, skráning ofanflóða. Afmörkun skipulagssvæðis: M11 arkitektar.

11. Umhverfisáhrif og valkostir

Við gerð deiliskipulags verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum fyrirhugaðra framkvæmda og starfsemi á umhverfið og bornir saman þeir valkostir sem til greina koma.

Óbreytt landnotkun verður skoðuð sem núllkostur. Jafnframt verða skoðaðar mismunandi útfærslur á lóðaskipan, byggingarreitum, aðkomu og innviðum eftir því sem tilefni er til.

Viðfangsefni	Helstu atriði til skoðunar
Land, skógrækt og landslag	Áhrif á ræktað land, trjágróður, landform og ásýnd.
Náttúrufar og minjar	Vistgerðir, náttúrufyrirbæri og menningarminjar.
Vatn og fráveita	Vatnsöflun, vatnsvernd, fráveita, viðtaki og ofanvatn.
Öryggi, aðkoma og náttúruvá	Umsögn Veðurstofu og, eftir atvikum, ofanflóðahættumat; aðkoma viðbragðsaðila, brunavarnir, slökkvivatn og rýming.
Nágrenni og starfsemi	Áhrif uppbyggingar og útleigu á nærliggjandi landnotkun og umferð.

Niðurstöður athugana og samráðs verða nýttar við endanlega mótun deiliskipulagsins. Jafnframt verður metið hvort deiliskipulagið marki stefnu fyrir leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga nr. 111/2021. Það hefur ekki verið staðfest á þessu stigi hvort sérstök málsmeðferð samkvæmt þeim lögum verði nauðsynleg.

12. Samráð og umsagnaraðilar

Leitað verður umsagnar HMS og annarra viðeigandi umsagnaraðila og lýsingin kynnt almenningi samkvæmt 40. gr. skipulagslaga. Miðað er við að leita umsagna, eftir því sem við á, hjá:

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS)
- Veðurstofu Íslands
- Vegagerðinni
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða
- Náttúruverndarstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Náttúrustofu Vestfjarða
- Orkubúi Vestfjarða

Jafnframt verður haft samráð við eigendur aðliggjandi lands, viðbragðsaðila og aðra hagsmunaaðila eftir því sem við á. Endanlegur umsagnaraðilalisti verður samræmdur við Ísafjarðarbæ.

13. Skipulagsferli

Stefnt er að samhliða vinnslu deiliskipulags og aðalskipulagsbreytingar. Að lokinni kynningu lýsinganna verða ábendingar og umsagnir nýttar við gagnaöflun og mótun tillagna.

Áður en tillögurnar verða auglýstar verður gerð grein fyrir forsendum þeirra, umhverfisáhrifum og niðurstöðum þeirra athugana sem þörf reynist á.

Þar sem deiliskipulagið er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag verður samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða deiliskipulagstillögunni, í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

Nákvæm tímaáætlun verður ákveðin í samráði við Ísafjarðarbæ og tekur meðal annars mið af umsögnum og mögulegri viðbótargagnaöflun.

Helstu heimildir

Skipulagsáætlanir

Ísafjarðarbær. Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008–2020, greinargerð og sveitarfélagsuppdráttur sunnan Djúps.

Alþingi. Landsskipulagsstefna 2024–2038.

Vatnaáætlun Íslands 2022–2027.

Lög og reglugerðir

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Lög nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús.

Lög nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna.

Reglugerð nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun.

Lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Verkefnisgögn

EFLA. Erindi fyrir hönd landeiganda um skipulagsbreytingar við Núp, dags. 10. desember 2024.

Axel Rodriguez Överby. Minnisblað, dags. 4. apríl 2025.

Uppskiptingaruppdráttur og hnitagögn frá október 2019.

Núpur sumarhúsabyggð – hugmyndaskissa 1.

Kort og myndir

Loftmyndir ehf., loftmynd með afnotarétti verkkaupa; Fasteignaskrá HMS og fyrirliggjandi landeignagögn; Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008–2020; skráning ofanflóða hjá Veðurstofu Íslands. Skýringar, úrklippingar og afmörkun skipulagssvæðis: M11 arkitektar.