M11 ARKITEKTAR

NÚPUR Í DÝRAFIRÐI
FRÍSTUNDABYGGÐ

Breyting á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Skipulagslýsing

22.09.2026

Breyting á aðalskipulagi skv. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing, kynning og samráð skv. 30. gr. sömu laga.

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur og aðdragandi 3
2 Staðsetning, afmörkun og staðhættir 3
3 Gildandi aðalskipulag 4
4 Markmið og fyrirhuguð breyting 5
5 Áherslur við áframhaldandi skipulagsgerð 5
6 Samgöngur og innviðir 5
7 Tengsl við aðrar áætlanir 6
8 Gagnaöflun, minjar og náttúruvá 6
9 Umhverfisáhrif og valkostir 8
10 Samráð og umsagnaraðilar 8
11 Skipulagsferli 9
Helstu heimildir 9

1. Inngangur og aðdragandi

Unnið er að breytingu á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 vegna fyrirhugaðrar frístundabyggðar við Núp í Dýrafirði.

Fyrirhugað uppbyggingarsvæði er sunnan Ingjaldssandsvegar nr. 624 og tekur til syðri skika landeignar L140979. Mælt flatarmál syðri skikans samkvæmt landeignaskrá er 59.468,7 m², eða um 5,95 ha. Endanlegt flatarmál skipulagssvæðisins verður staðfest við endanlega afmörkun tillögunnar.

Í desember 2024 var fyrir hönd landeiganda óskað eftir heimild til skipulagsbreytinga við Núp. Erindið tók meðal annars til þess að skipuleggja frístundabyggð sunnan Ingjaldssandsvegar 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.

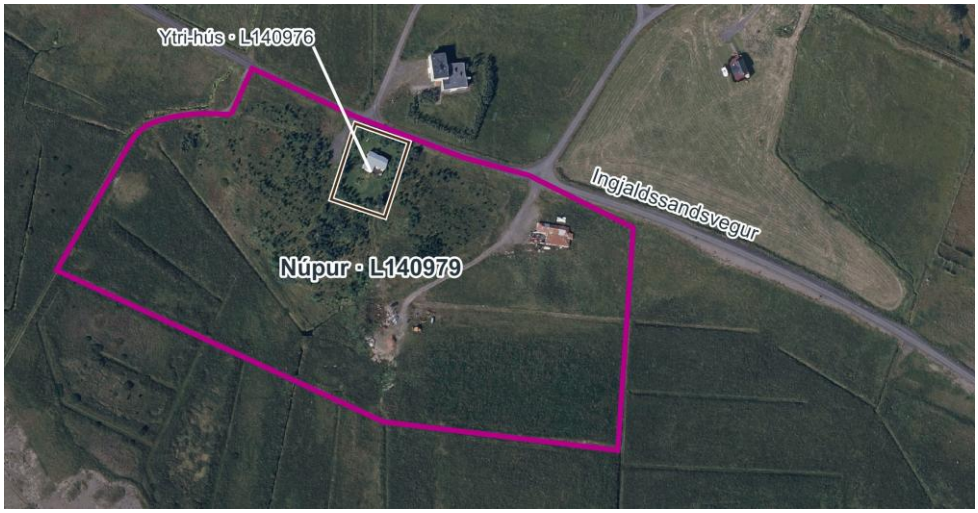
2. Staðsetning, afmörkun og staðhættir

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

Landið sunnan vegar er að hluta ræktað og að hluta skógrækt. Núverandi trjágróður setur svip sinn á hluta svæðisins og verður tekinn með í áframhaldandi mótun byggðarinnar. Við skipulagsgerð verður leitast við að haga uppbyggingu þannig að hún taki mið af landslagi, ræktuðu landi og núverandi skógrækt og að rask verði takmarkað eins og kostur er.

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 er jafnframt höfð hliðsjón af hnitsettum uppskiptingaruppdrætti frá október 2019. Lóð Ytri-húsa er ekki hluti fyrirhugaðs skipulagssvæðis. Þjóðvegurinn og veghelgunarsvæði Ingjaldssandsvegar verða ekki hluti skipulagssvæðisins.



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. Gildandi aðalskipulag

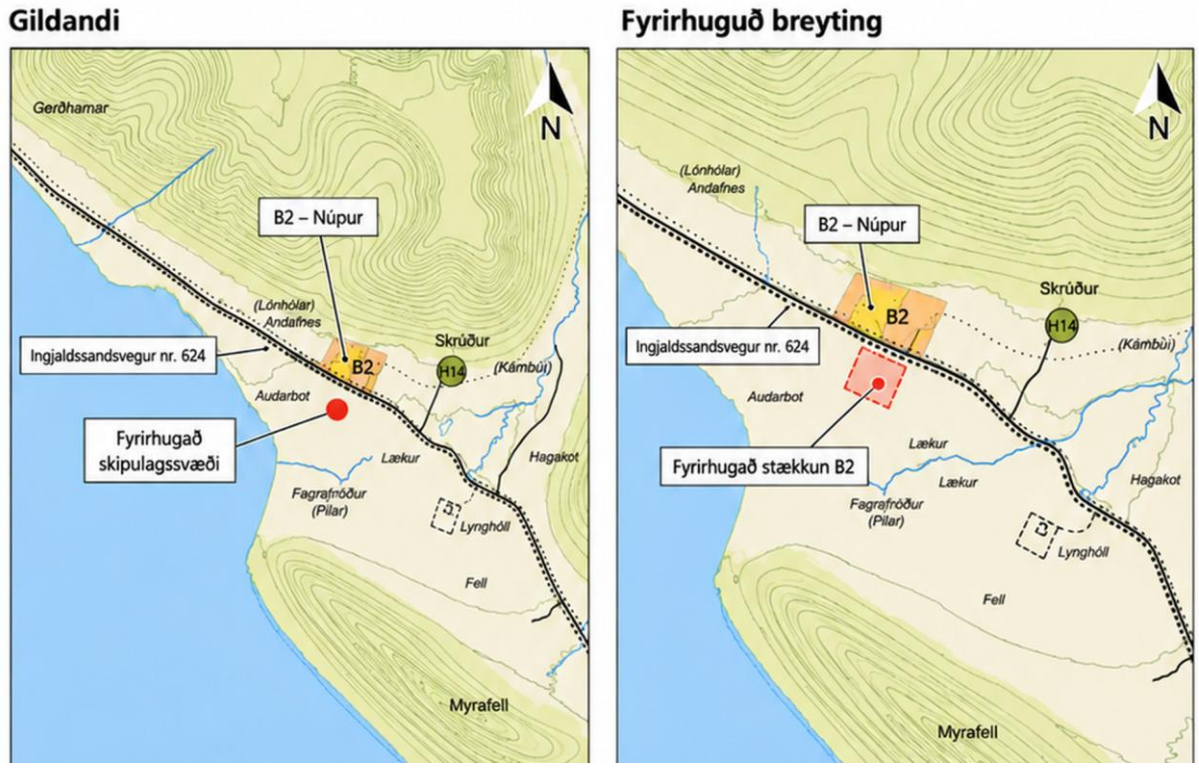
B2 - Núpur í Dýrafirði er samkvæmt Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 um 15,5 ha reitur með blandaðri landnotkun. Innan reitsins er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, frístundabyggð, þjónustustofnunum og landbúnaði.

Í ákvæðum aðalskipulagsins eru tilgreind þrjú frístundahús sem fyrir voru við gerð skipulagsins og heimild fyrir allt að þrjú ný hús. Jafnframt er lögð áhersla á að uppbygging skerði ekki sérstöðu og ásýnd svæðisins, gott landbúnaðarland, aðgengi að útivistarsvæðum eða gamlar bæjarleiðir.

Fyrirhugað uppbyggingarsvæði sunnan Ingjaldssandsvegar er samkvæmt sveitarfélagsuppdrætti innan landbúnaðarsvæðis en núverandi B2-reitur er norðan vegar. Fyrirhuguð uppbygging allt að 15 frístundahúsa sunnan vegar kallar því á breytingu á aðalskipulagi.

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. Samanburður á gildandi afmörkun B2 við Núp og fyrirhugaðri stækkun svæðisins suður fyrir Ingjaldssandsveg. Nákvæm afmörkun verður staðfest við tillögugerð.
Kortgrunnur: Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020, sveitarfélagsuppdráttur sunnan Djúps. Skýringar og samanburður: M11 arkitektar.

4. Markmið og fyrirhuguð breyting

Markmið breytingarinnar er að skapa skýran skipulagsgrundvöll fyrir heildstæða frístundabyggð sunnan Ingjaldssandsvegar með allt að 15 frístundahúsum ásamt nauðsynlegum innviðum og sameiginlegri útivistaraðstöðu.

Fyrirhuguð breyting felst í að stækka B2-reitinn suður fyrir Ingjaldssandsveg yfir fyrirhugað uppbyggingarsvæði og setja skýr ákvæði um frístundabyggð á stækkunarsvæðinu. Heimild fyrir allt að 15 nýjum frístundahúsum mun eiga við stækkunarsvæðið sunnan vegar en ekki vera skilgreind sem heildarfjöldi húsa á öllum B2-reitnum.

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.

Gert er ráð fyrir að uppbygging geti farið fram í áföngum, með 2-5 húsum í hverjum áfanga. Syðst á svæðinu verður gert ráð fyrir sameiginlegu leik- og útivistarsvæði og tengingu að því með innri stígum.

Meginforsendur

Allt að 15 frístundahús á sjálfstæðum lóðum.

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 við áframhaldandi skipulagsgerð

- Ný byggð falli vel að landslagi og núverandi gróðri.
- Skerðing á ræktuðu landi og trjágróðri verði takmörkuð eins og kostur er.
- Aðkoma, veitur og sameiginleg svæði verði leyst á heildstæðan hátt.
- Staðsetning byggðar taki mið af niðurstöðum gagnaöflunar og umsagna, þar á meðal varðandi náttúruvá, minjar og vatnsvernd.

Nánari lóðaskipan, byggingarreitir og byggingarskilmálar verða ákveðin í deiliskipulagi.

6. Samgöngur og innviðir

Aðkoma og vegir

Gert er ráð fyrir einni eða tveimur tengingum frá Ingjaldssandsvegi. Endanleg lega og útfærsla þeirra verður ákveðin við deiliskipulagsgerð í samráði við Vegagerðina. Innra vegakerfi verður einkavegur.

Vatnsöflun og vatnsvernd

Neysluvatn er samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum fyrirhugað úr lind í fjallshlíð ofan skólabyggginganna. Við áframhaldandi vinnu þarf að staðfesta afköst, vatnsgæði, nýtingu og vernd vatnsbólsins.

Fráveita

Fráveita verður leyst með einni eða tveimur sameiginlegum hreinsistöðvum. Gerð, afköst, staðsetning og viðtaki verða ákveðin við áframhaldandi skipulagsgerð í samráði við heilbrigðisyfirvöld. Við hönnun og leyfisveitingar verður tekið mið af gildandi reglugerð nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun. 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

Jafnframt 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 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.

7. Tengsl við aðrar áætlanir

Við gerð breytingarinnar verður tekið mið af gildandi Landsskipulagsstefnu 2024-2038. Einkum verður litið til viðfangsefna sem varða skipulag í dreifbýli, landslag, landbúnaðarland, náttúruvá og uppbyggingu innviða.

Einnig verður tekið mið af Vatnaáætlun Íslands 2022-2027 við umfjöllun um vatnsöflun, fráveitu, viðtaka og vatnsvernd.

8. Gagnaöflun, minjar og náttúruvá

Við áframhaldandi vinnu 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.

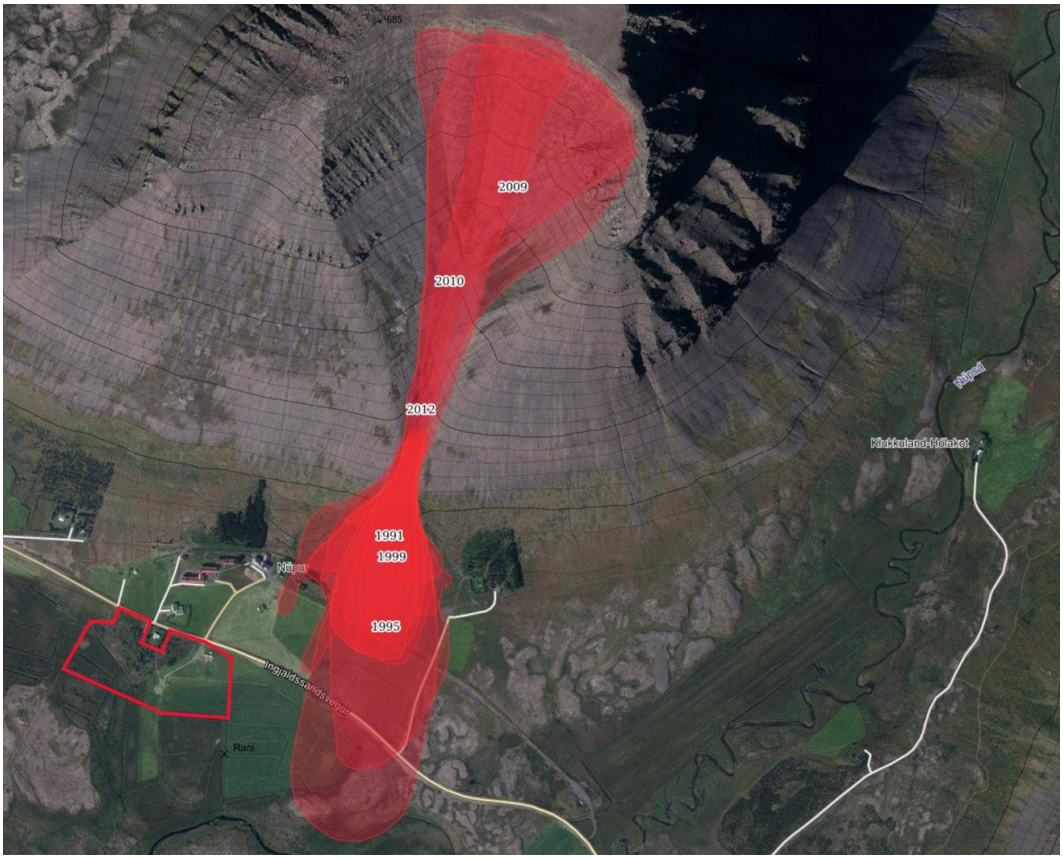
Við áframhaldandi vinnu verður jafnframt farið yfir skráningu eldri mannvirkja á svæðinu og samræmt við HMS hvernig afskráningu þeirra verður háttað.

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 einnig hugað að brunavörnum og rýmingarmöguleikum vegna gróðurelda.



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

9. Umhverfisáhrif og valkostir

Við gerð skipulagstillögunnar verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar, meðal annars með samanburði þeirra valkosta sem til greina koma, í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

Óbreytt landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi verður skoðuð sem núllkostur. Jafnframt verða skoðaðar útfærslur sem geta dregið úr raski eða öðrum neikvæðum áhrifum.

Viðfangsefni	Helstu atriði til skoðunar
Land, skógrækt og landslag	Áhrif á landgæði, ræktað land, skógrækt og ásýnd og hvernig megi takmarka rask.
Náttúrufar og minjar	Hvort verðmætar vistgerðir, náttúrufyrirbæri eða minjar séu innan áhrifasvæðis.
Vatn og fráveita	Vatnsöflun, vatnsvernd, fráveita, viðtaki og ofanvatn.
Öryggi, aðkoma og náttúruvá	Umsögn Veðurstofu og, eftir atvikum, ofanflóðahættumat; örugg aðkoma, rýming og viðbragð vegna náttúruvár, þar á meðal mögulegra gróðurelda.
Nágrenni og starfsemi	Áhrif uppbyggingar og útleigu á aðliggjandi land, landnotkun og umferð.

Við tillögugerð verður jafnframt metið hvort breytingin marki stefnu fyrir leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana og hvaða málsmeðferð leiðir af þeirri niðurstöðu. Það hefur ekki verið staðfest á þessu stigi hvort sérstök málsmeðferð samkvæmt lögunum verði nauðsynleg.

10. Samráð og umsagnaraðilar

Skipulagslýsingin verður kynnt almenningi og leitað umsagna viðeigandi aðila. 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 og aðra hagsmunaaðila eftir því sem tilefni er til. Endanlegur umsagnaraðilalisti verður samræmdur við Ísafjarðarbæ.

11. Skipulagsferli

Stefnt er að því að vinna aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag samhliða. Fyrst verða skipulagslýsingarnar kynntar og umsagna aflað. Að því loknu fer fram gagnaöflun og tillögugerð, síðan kynning og lögbundin auglýsing tillagna og að lokum úrvinnsla athugasemda og lokaafgreiðsla.

Sé deiliskipulagstillaga ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða samkvæmt 41. gr. skipulagslaga. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.

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.