



TUNGUHVERFI – INNRI HLUTI

Deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar
KYNNING VINNSLUTILLÖGU

19. ágúst 2026

Gunnar Páll Eydal

Erla Bryndís Kristjánsdóttir

Tilgangur og markmið deiliskipulagsins

- Tilgangur

Að skapa svigrúm fyrir íbúðarbyggð í Skutulsfirði

- Markmið

Að móta vandað nýtt íbúðarhverfi sem tekur mið af aðliggjandi íbúðarbyggð og hefur sterk tengsl við útivistarsvæði í Tungudal sem og náttúru og sögu svæðisins, í samræmi við áherslur gildandi aðalskipulags



Áherslur við deiliskipulagsgerðina

- Skynsöm nýting lands og sjálfbærni
- Lágreist en þétt byggð
- Áfangaskipting uppbyggingar
- Fjölbreyttar íbúðir í hverjum áfanga
 - Einbýli
 - Parhús
 - Raðhús
 - Þrí- eða fjórbýli
- Hannað m.t.t. veðuraðstæðna
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Leikvellir, íþróttasvæði og græn svæði innan hverfis
 - Nýtist einnig fyrir núverandi byggð
- Gönguleiðir innan hverfis
- Göngu- og hjólaleiðir út úr hverfi
- Tengsl við aðliggjandi íbúðarbyggð
- Tengsl við útivistarsvæði – golf og skíði
- Draga úr umferðarhraða
- Aðkoma strætó og þjónustubíla
- Auðveldur snjómokstur

Innblástur

Manneskjulegur mælikvarði

Hlýleg byggð

Barnvæn

Örugg

Græn

Þétt



Þrándheimur í Noregi

Meginhugmynd

- Auðveld áfangaskipting
 - Hagkvæm uppbygging
 - Viðhalda gæðum umhverfis á uppbyggingartíma
- Fjölbreytt íbúðarval í hverjum áfanga
- Möguleiki á verktaka-
uppbyggingu á einstökum
reitum, með minni
íbúðareiningum

Möguleg áfangaskipting



Meginhugmynd

- Skipulag í takti við landslagið. Forðast jöfnun lands sem kallar á fyllingar og skeringar
- Skipulag taki mið af veðurfarslegum aðstæðum og mildi neikvæð áhrif
- Dregið úr umferðarhraða með gatnahönnun og umhverfi þeirra
 - Mjókkun gatna, beygjur, græn svæði og lóðir að götum
 - Langar, beinar og breiðar götur óheppilegar
- Dregið úr áhrifum þjóðvegarins, t.d. með skógrækt



Meginhugmynd

- Stuttar vegalengdir – hvatning til að ganga og hjóla
- Göngu- og hjólaleiðir fylgja gatnakerfinu. Gönguleiðir einnig þvert á gatnakerfið
- Leiksvæði, íþróttasvæði og græn svæði fléttuð inn í byggðina. Stuðlað að lýðheilsu – hreyfing og samvera
- Aðgengi að útivistarsvæðum
- Tunguá njóti sín
- Blágrænar lausnir – náttúrulegir farvegir í landslaginu



Mynd: Gólf samband Íslands



Frumdrög - metnir valkostir

Tillaga A



Hringtorg innan hverfis

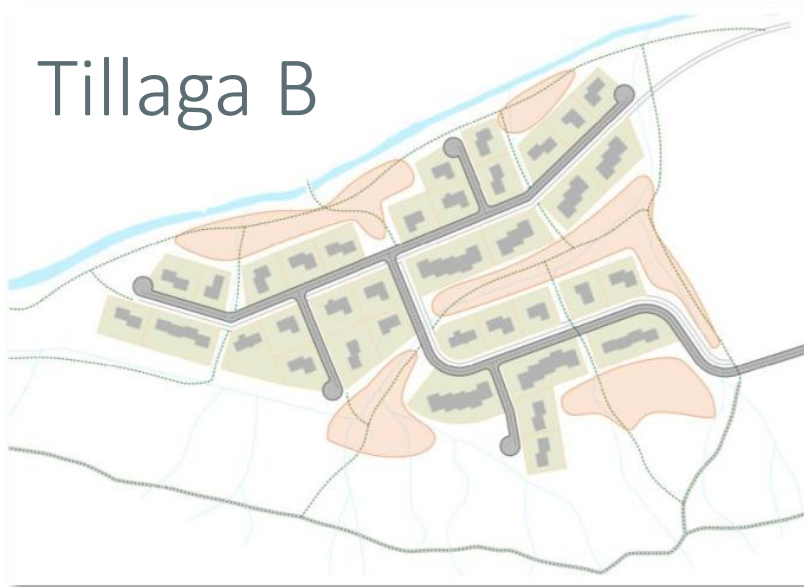
Mænisstefna eins og í ytri hluta

Möguleiki á skjólgóðu og sólríku dvalarsvæði á lóð

Þörf á hraðalækkun við innkomu frá Tungubraut. Sveigðar götur og hringtorg hægja á umferð

Hringtorg hentar fyrir strætó og þjónustubíla

Tillaga B



Beinar götur

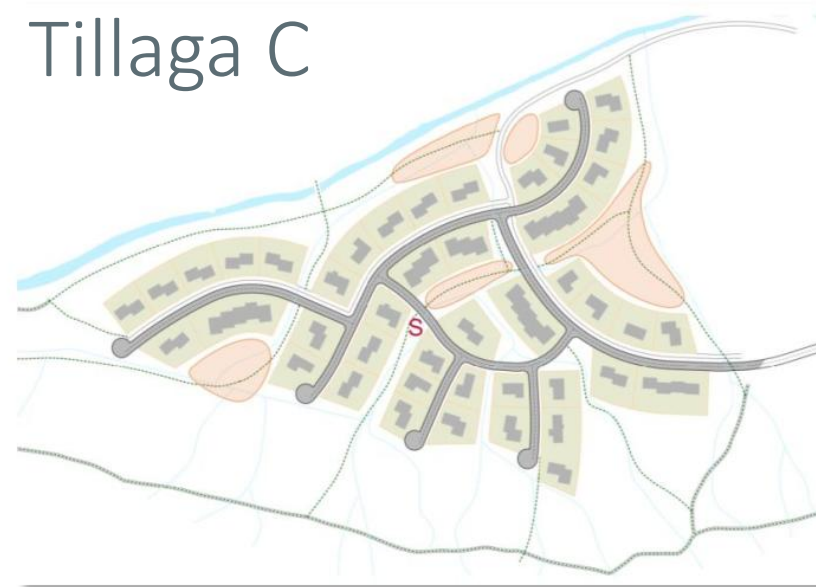
Mænisstefna fylgir götu – 90°

Minni möguleiki á skjólgóðu og sólríku dvalarsvæði á lóð

Beinar götur geta leitt til hraðaksturs. Skarpar beygjur hægja á umferð

Gera þarf ráð fyrir snúningssvæði fyrir strætó og þjónustubíla

Tillaga C



Hringakstur innan hverfis

Mænisstefna frjáls

Góður möguleiki á skjólgóðu og sólríku dvalarsvæði á lóð

Sveigðar götur og skarpar beygjur hægja á umferð

Hringakstur hentar fyrir strætó og þjónustubíla

Byggingarhæfi

- Svæðið ef hæft til uppbyggingar
- Grunda þarf hús á þjappaðri fyllingu
- Meta þarf grundun í hverju tilviki
- Áfangi 1
 - Sambærilegt við núverandi Tunguhverfi
- Áfangi 2 og 3
 - Dýpra á fast

Prufuholur 2025



TUNGUHVERFI, INNRI HLUTI

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR:	16307	DAGS.:	2025-05-19
VERKHLUTI:	004	NR.:	
HÖFUNDUR:	JBH	ÚTGÁFA	
RÝNIR:	AJ		
DREIFING:	Ísafjarðarbær		

Efni: Jarðkönnun vegna stækkunar íbúðarbyggðar í Tunguhverfi

Í framhaldi af jarðvegskönnun sem gerð var í upphafi árs var ákveðið að skoða svæðið enn betur. Teknar voru þrjár gryfjur til viðbótar, T3, T4 og T5. Gryfjur T1 og T2 voru teknar í janúar 2025 og eru niðurstöður þeirra á öðru minnisblaði.

Gryfjurnar voru teknar laugardaginn 17. maí 2025, veður var gott, sól, hiti um 14°C og logn. Engin snjór var á túninu og túnið mjög þurrt.

Teknar voru ljósmyndir af gryfjum og helstu efniseiginleikar skráðir sem byggjast á sjónmati í mörkinni. Taka skal fram að engar prófanir eða rannsóknir á efnum hafa verið gerðar og flokkun jarðefna og setgerða er á þessu stigi öll út frá sjónrænu mati.

Grófumaður var Brynjar Þornbjörnsson, grafa var 15 tonn af gerðinni Dooson.

Hnitaskrá

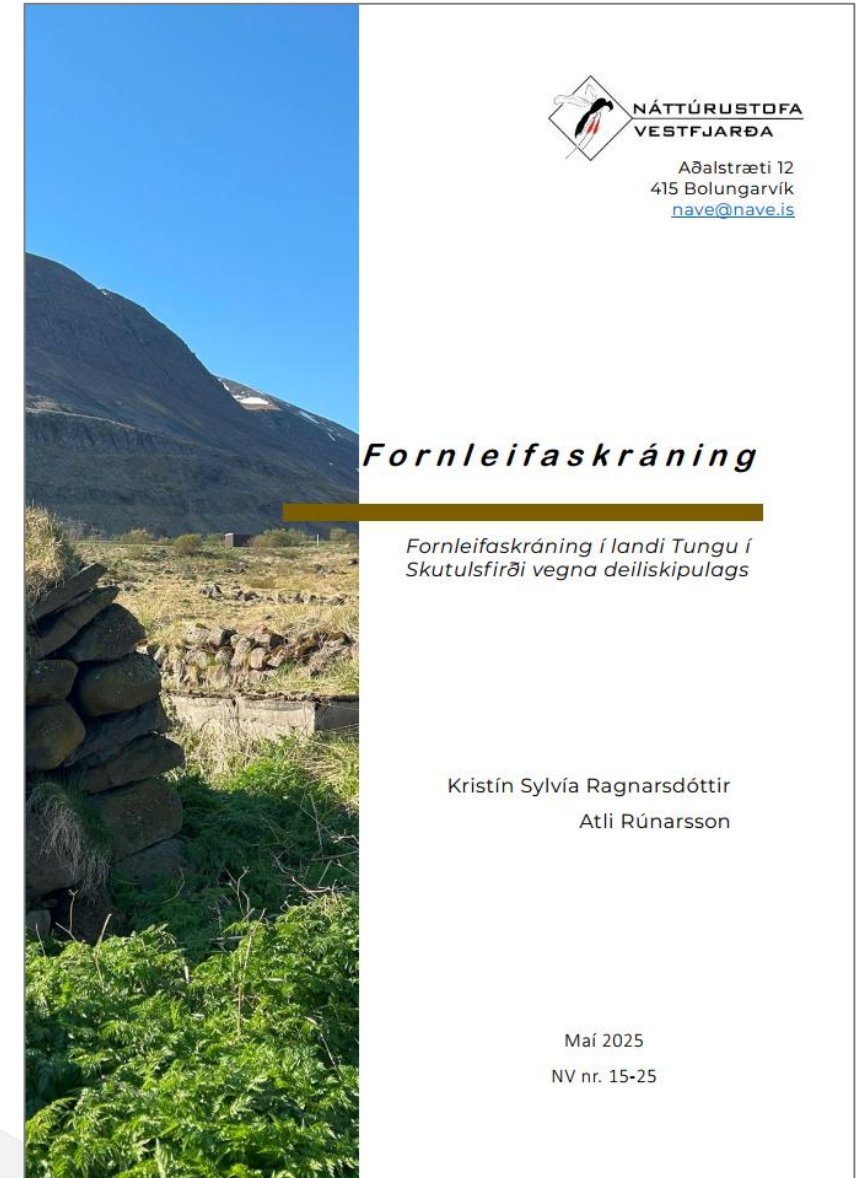
Punktur	X-hnit	Y-hnit	Dýpt á gryfju
T3	310545	624494	2,1 m
T4	310481	624407	2,4 m
T5	310323	624323	2,0 m



Mynd 1 Yfirlitsmynd

Fornminjar

- Fornleifaskráning uppfærð 2025
- Tekið er tillit til minja í skipulaginu
- Byggð og leiksvæði löguð að minjasvæðum



Vindafar

Veðurvatkin – Einar Sveinbjörnsson

- Einkar hægviðrasamt og skjólgott er á skipulagssvæðinu
- Æskilegt að mynda skjól á sólríkum svæðum með hönnun gatna, legu lóða og mænisstefnu
- Tillaga C er lökust m.t.t. skjólmyndunar að sumri, skafrennings og snjósöfnunar
- Óverulegur munur á tillögum vegna þess hve vindur er lítill (sumar og vetur)
- Forðast að raðhús standi þvert á höfuðáttirnar

Tillaga A



Tillaga B



Tillaga C



Flóðamat fyrir Tunguá

Áhrif tjónmættis á byggingar og fólk

Minnisblað – september 2025

DEILISKIPULAG - TUNGUHVERFI

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR:	16307004	DAGS-:	2025-09-11
VERKHUTL:	10	NR.:	ID 474079
HÖFUNDUR:	Signý Tryggvadóttir	ÚTGÁFA	A
RÝNIR:	Gisti Steinn Pétursson		
DREIFING:	Ísafjarðarbær		

Efni: Flóðamat og flóðaútbreiðsla Tunguár

Vinna við gerð deiliskipulags Tunguhverfis í Skutulsfirði við Ísafjarðardjúpi er í vinnslu. Vegna nálægðar Tunguhverfis við Tunguá fól Ísafjarðarbær Verkis að gera flóðamat fyrir skipulagssvæðið. Tvívítt líkan var sett upp á ánni, rétt fyrir neðan Tungudalsvirkjun og út í sjó. Líkanið er notað til að meta flóðasvæði út frá hönnunarflóði sem er með áætlaðan 100-ára endurkomutíma.

Í minnisblaðinu eru tekin saman inntaksgögn, forsendur við uppsetningu líkansins og niðurstöður.

1 Inntaksgögn og aðferðarfræði

Í eftirfarandi kafla verður fjallað um þau gögn sem stuðst var við í líkangerð og aðferðarfræði við að fylla inn þau svæði þar sem gögn eru takmörkuð eða ekki til staðar.

1.1 Landlíkan

Mælingar sem Svami framkvæmdi þann 27. maí 2025 voru nýttar við gerð landlíkans fyrir straumlíkan. Upplausn landlíkansins er 0,5x0,5 m² og nær yfir svæðið sem sýnt er á mynd 2.

1.2 Vatnshæðir

Vatnshæðarmælingar af Tunguá lágu ekki fyrir. Bakkar og vatnshæð í á voru áætluð út frá landlíkani. Við kvörðun líkans var næmnigreining með mismunandi hrýfistuðlum (Manning) framkvæmd.

1.3 Dýpi

Landlíkan sýnir óreglulega en fasta landhæð þar sem vatn er til staðar, þar sem mælibúnaður getur ekki mælt land undir vatnsfirborðinu nema að takmörkuðu leiti. Almenn við gerð landlíkana verða skekkjur miklar þar sem vatn er til staðar og þarf því að lagfæra ár og vötn til að vatn flæði eðlilega í reiknilikaninu. Arbotn var lagfærður í líkani byggt á staðsetningu bakka og loftmyndum, en engar dýptarmælingar eru til af Tunguá.

1.4 Vatnafar

Tunguá á upptök sín á Botnshéið ofan við Botnsdal, og rennur þaðan niður í Tungudal í Skutulsfirði. Úr skógi vaxinni norðurhlíð dalsins rennur Buná, sem á upptök í Seljalandsdal, og sameinast Tunguá við tjaldsvæðið í Tungudal. Tunguá rennur þaðan niður eftir dalnum og áfram til sjávar í Pollinn við Ísafjörð. Vatnafar Tunguár má sjá á mynd 1.

Tunguhverfi - Flóðamat

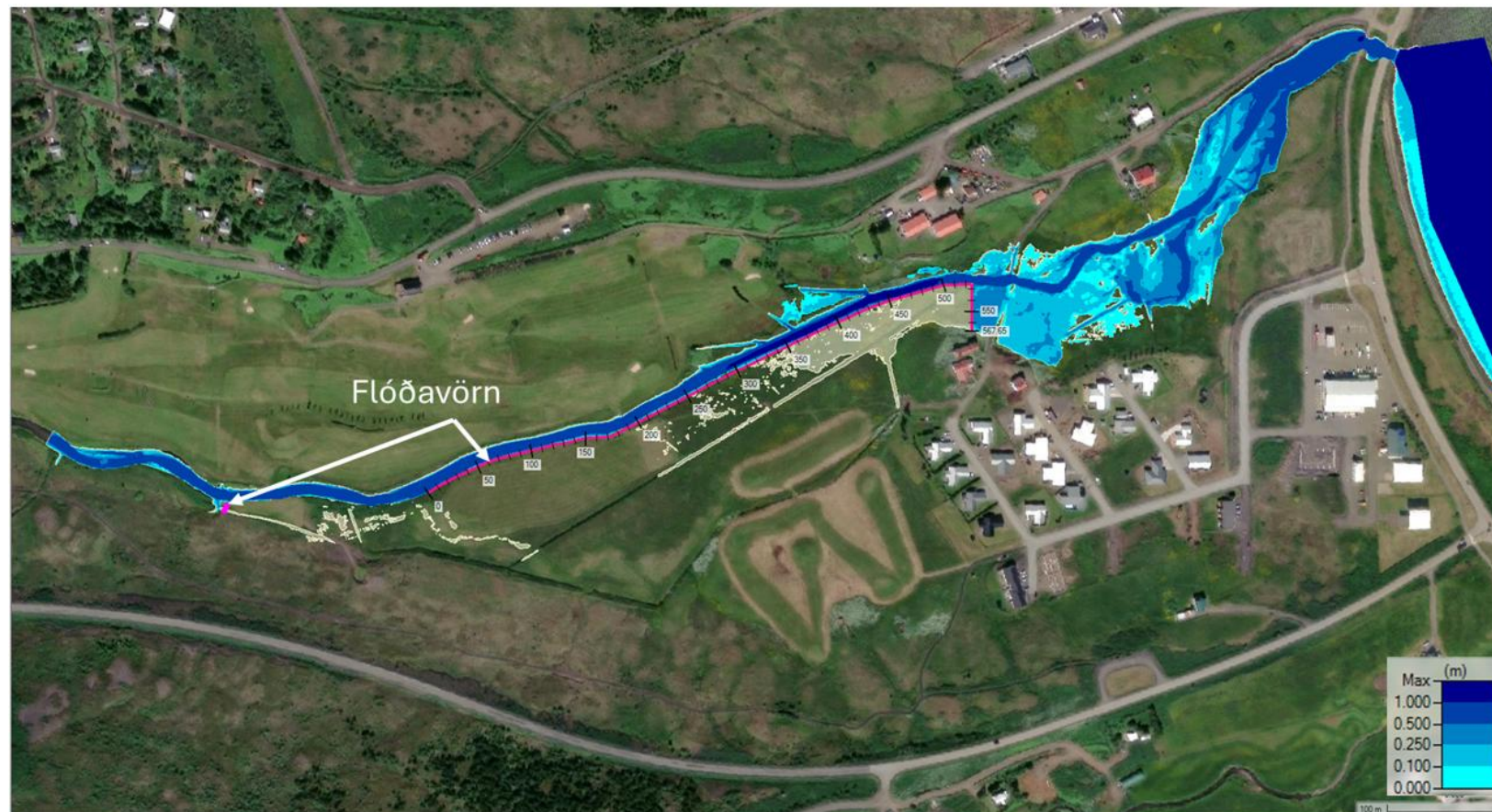
Verkið hf. | 422 8000 | [verkið.is](#) | [verkið@verkið.is](#)



Mynd 4. Áhrif tjónmættis á byggingar og fólk (DV) við rennsli 12 m³/s. Hættuflokka er að finna í töflu 2. Gulur litur táknar litla hættu, appelsínugulur litur hóflega hættu, rauður mikla hættu og eldrauður geysimikla hættu. Eins og sést er lítil hættu á skipulagssvæðinu fyrir utan hóflega hættu sem er að finna í skurði vegna dýpis skurðsinns. Þegar hefur verið fyllt upp í hann fyrir uppbyggingu svæðisins mun allt svæðið falla undir litla hættu.

Flóðamat fyrir Tunguá

- Flæðir lítillega inn á skipulagssvæðið eftir skurði sunnan árinnar
- Flæðir yfir við Neðri Tungu
- Gera má 0,5- 1 m háa varnargarða
 - Meðfram ánni, hluti af uppbyggingu göngu- og hjólastígs
 - Ofan brúar við Neðri Tungu



Mynd 5. Dýpi vatns við hönnunarflóð, $12 \text{ m}^3/\text{s}$, með flóðavörn. Flóðavörnin er sýnd með bleikum lit á mynd. Útbreiðslu án flóðavarnar fyrir sama flóð er sýnd með gráum fláka.

Drög að heildarskipulagi – allir áfangar

- Nánari útfærsla á valkosti A
 - Fáar stórar lóðir
 - Sveigðar götur og breytileg mænisstefna
 - Tekið tillit til veðurs
- Um 100 íbúðir
- Skáli/samkomustaður
- Græn svæði - leiksvæði
- Gönguleiðir
- Hraðalækkun
 - Hringtorg, sveigðar götur og gönguveranir





Landslag og saga

- Hólar sem kennileiti
- Nálægð við Tunguá
- Lóðir á flatari svæðum
- Byggð í brekkurótum innan um fornminjar
- Göngustígur meðfram ánni - virkar einnig sem flóðvörn
- Hlíðin sunnan hverfis raskast lítið en möguleiki á trjárækt





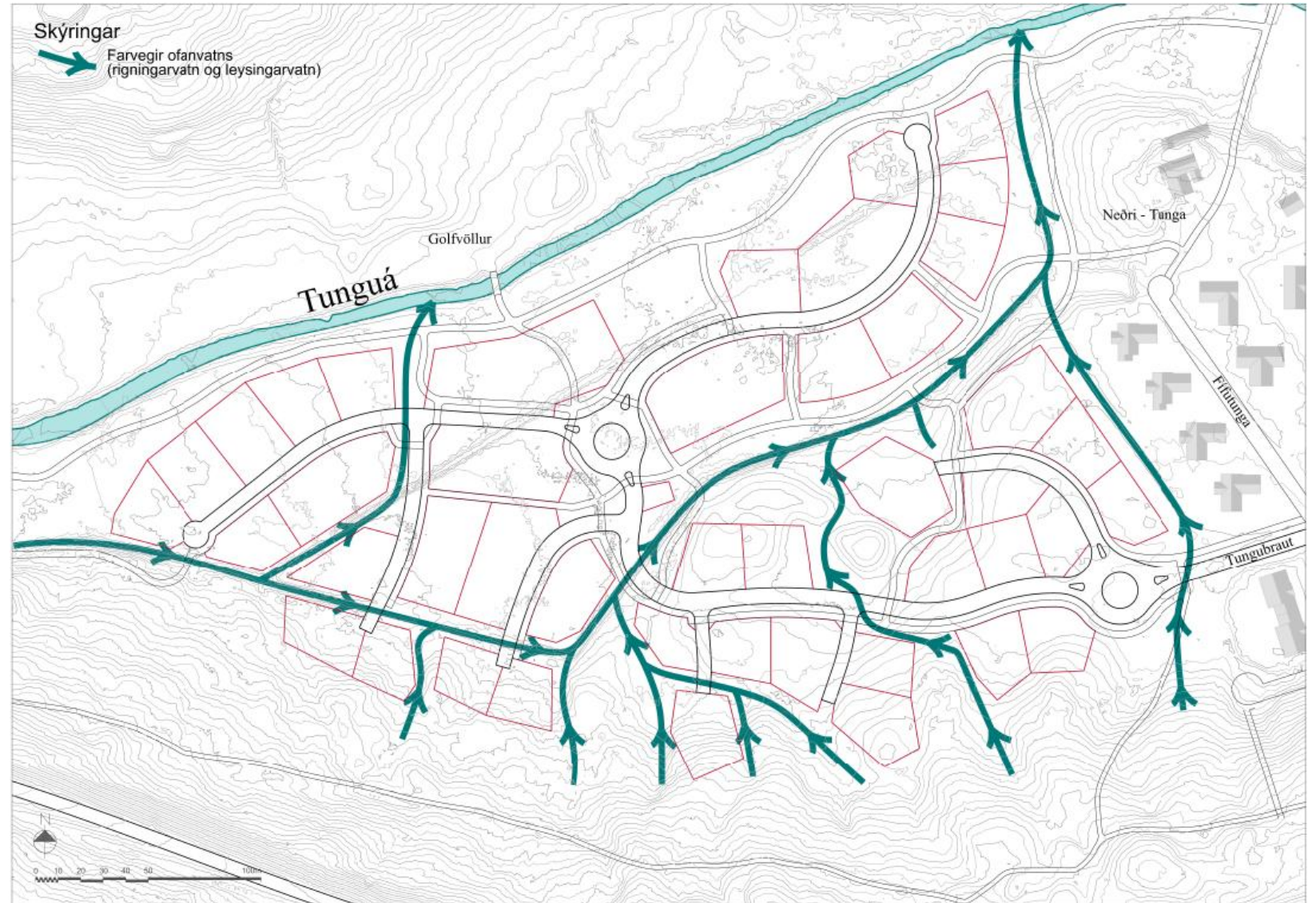
Útivist

- Mörg leiksvæði – lítil og stærri
- Boltavöllur
- Skáli/samkomustaður við Tunguá
- Göngustígar og –leiðir meðfram götum og þvert á gatnakerfi
- Hjóla- og göngutengsl við önnur hverfi og útivistarsvæði
- Göngustígur meðfram Tunguá
- Brekkur ofan hverfis – trjárækt og útivist



Blágrænar ofanvatnslausnir

- Leysingarvatn leitt í Tunguá í grænum farvegum
- Skurðir endurmótaðir sem lægðir með grænt yfirborð
- Hluti af grænum svæðum



Fyrsti áfangi

- 20 lóðir
- Eins til tveggja hæða hús
— Aðeins einnar hæðar næst Fífutungu
- Bílskúrar og kjallarar heimilir
- Samkomustaður og veituhús
- Áhersla á fjölbreytileika í hönnun húsa
- Byggðin felld að landslaginu
- Miðlægt leiksvæði fyrir allt Tunguhverfið
- Göngu- og hjólaleiðir
- Aðalgata hverfis – tvö hringtorg
- Ofanvatn leitt í núverandi skurði - til bráðabirgða



Gerðir lóða í fyrsta áfanga

- 18 íbúðarlóðir
- 28 - 48 íbúðir
 - 13 lóðir fyrir einbýli
hægt að breyta 2 lóðum í parhús eða þrí- eða fjórbýli
 - 2 lóðir fyrir parhús
hægt að breyta í þrí- eða fjórbýli
 - 3 lóðir fyrir 11-21 raðhús
- Tvö bílastæði á hverja íbúð
- Ein lóð fyrir samkomustað - 40 bílastæði á lóð
- Ein lóð fyrir veituhús (fráveita)



Næstu skref

- Vinnslutillaga í kynningu til 25. ágúst
- Unnið úr umsögnum vinnslutillögu og tillaga uppfærð ef þarf
- Deiliskipulagstillaga tekin fyrir í skipulags- og mannvirkjanefnd og samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn
- Samþykkt tillaga auglýst í 6 vikur í [Skipulagsgátt](https://skipulagsgatt.is/) (sept. – nóv.)
- Unnið úr umsögnum eftir auglýsingu og tillaga uppfærð ef þarf
- Deiliskipulagið tekið fyrir í skipulags- og mannvirkjanefnd og samþykkt í bæjarstjórn (des.)
- Skipulagið yfirfarið af HMS (Skipulagsstofnun)
- Gildistaka auglýst – staðfesting (feb.)

Skipulagsgátt:
<https://skipulagsgatt.is/>

Almenningur getur sett
 inn athugasemdir og
 ábendingar við
 skipulagstillögur

