



TUNGUHVERFI – INNRI HLUTI

Deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar
FRUMDRÖG

23. apríl 2025

Erla Bryndís Kristjánsdóttir

Gunnar Páll Eydal

Efni

- Aðdragandi, tilgangur og markmið
- Áherslur
- Staðhættir og aðrar forsendur
- Takmarkanir
- Gæði svæðis og innblástur
- Meginhugmynd
- Frumtilögur - útfærsla
- Næstu skref





Aðdragandi

- Aukin eftirspurn íbúðarlóða
 - Tryggja lóðaframboð
 - Fallið frá íbúðarbyggð á Suðurtanga og fækkun íbúðarlóða á öðrum svæðum
- Álitlegt íbúðarsvæði
 - Í góðum tengslum við núverandi byggð, innviði og þjónustu
 - Utan hættusvæðis vegna ofanflóða

Tilgangur og markmið

- 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

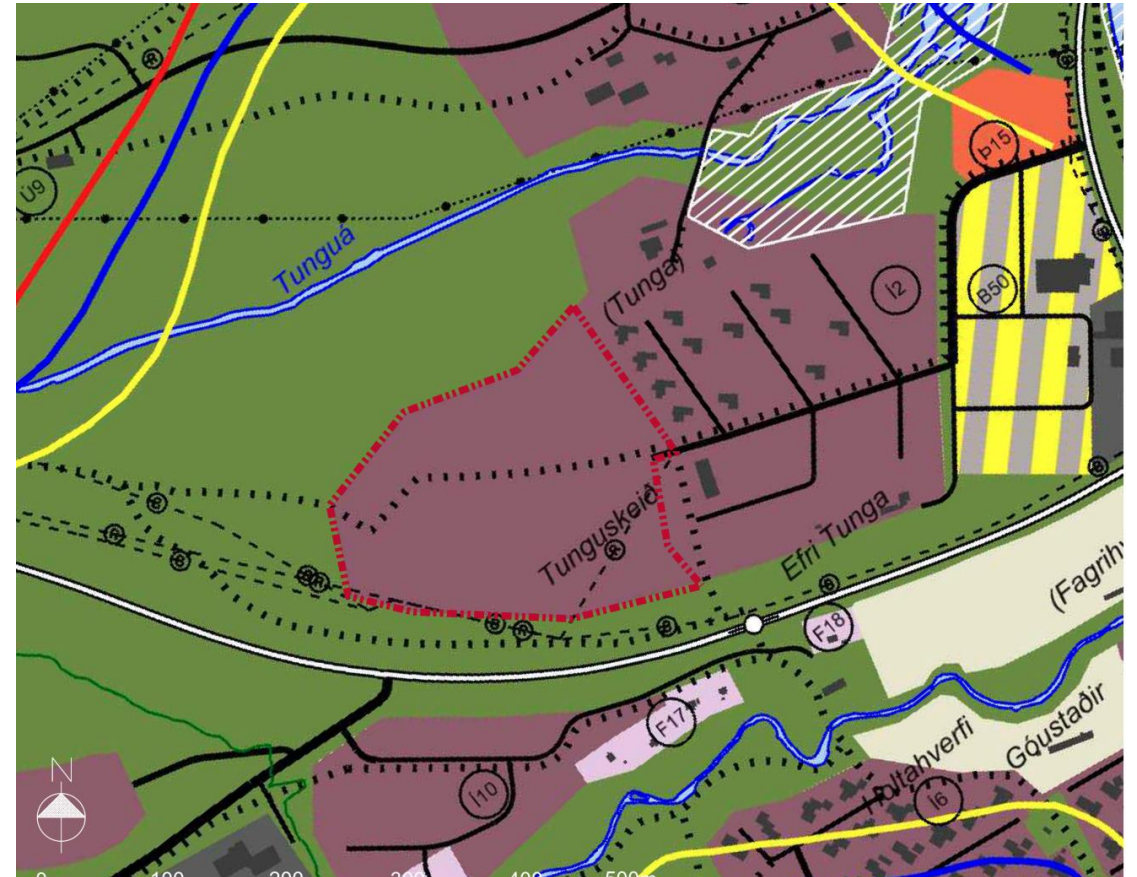


Áherslur

- Skynsöm nýting lands og sjálfbærni
- Lágreist en þétt byggð
- Áfangaskipting uppbyggingar
- Fjölbreyttar íbúðir í hverjum áfanga
 - Einbýli
 - Parhús
 - Raðhús
 - Tveggja hæða fjölbýli með 4-10 íbúðum
- Hannað m.t.t. veðuraðstæðna
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Leikvellir, íþróttasvæði, græn svæði innan hverfis
 - Nýtist einnig fyrir núverandi byggð
- Gönguleiðir innan hverfis
- Göngu- og hjólaleið út úr hverfi
- Tengsl við aðliggjandi íbúðarbyggð
- Tengsl við útivistarsvæði – golf og skíði
- Draga úr umferðarhraða
- Aðkoma strætó og þjónustubíla
- Auðveldur snjómokstur

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

- Íbúðarbyggð Í2 - Tunguskeið
 - 84 íbúðir heimilar á Í2 í heild
 - 55 íbúðir á skipulagi í núverandi hverfi
 - Svigrúm fyrir 29 nýjar íbúðir í innri hlutanum skv. aðalskipulagi
- Önnur nýting
 - Grænt svæði (Ú9)
 - Athafnasvæði og verslun þjónusta (B50)
 - Gönguleiðir
 - Veitur



Staðhættir

- 5-20 m hæð yfir sjávarmáli
- Hallar til norðurs – afgerandi stallur fyrir miðju
- Tunguá
- Gömul tún og úthagi
- Golfvöllur - gönguskíðasvæði
- Göngustígar
- Þjóðvegurinn
- Umvafið byggð og útivistarsvæði



Takmarkanir og áskoranir

- Helgunarsvæði fornminja
- Helgunarsvæði veitna
- Helgunarsvæði þjóðveggar
- Hættumatslínur
- Tunguá
- Vindur
- Fyrirliggjandi byggð
- Ekki verndað svæði
- Ofanvatn → leysingavatn



Ofanvatn

- Farvegir vatns
 - Oftast þurrir nema í leysingum
- Leysingavatn
 - Lítil mengun
- Innrennsli í skurði
- Tunguá góður viðtaki
- Votlendi austan svæðis

Líklegir farvegir vatns



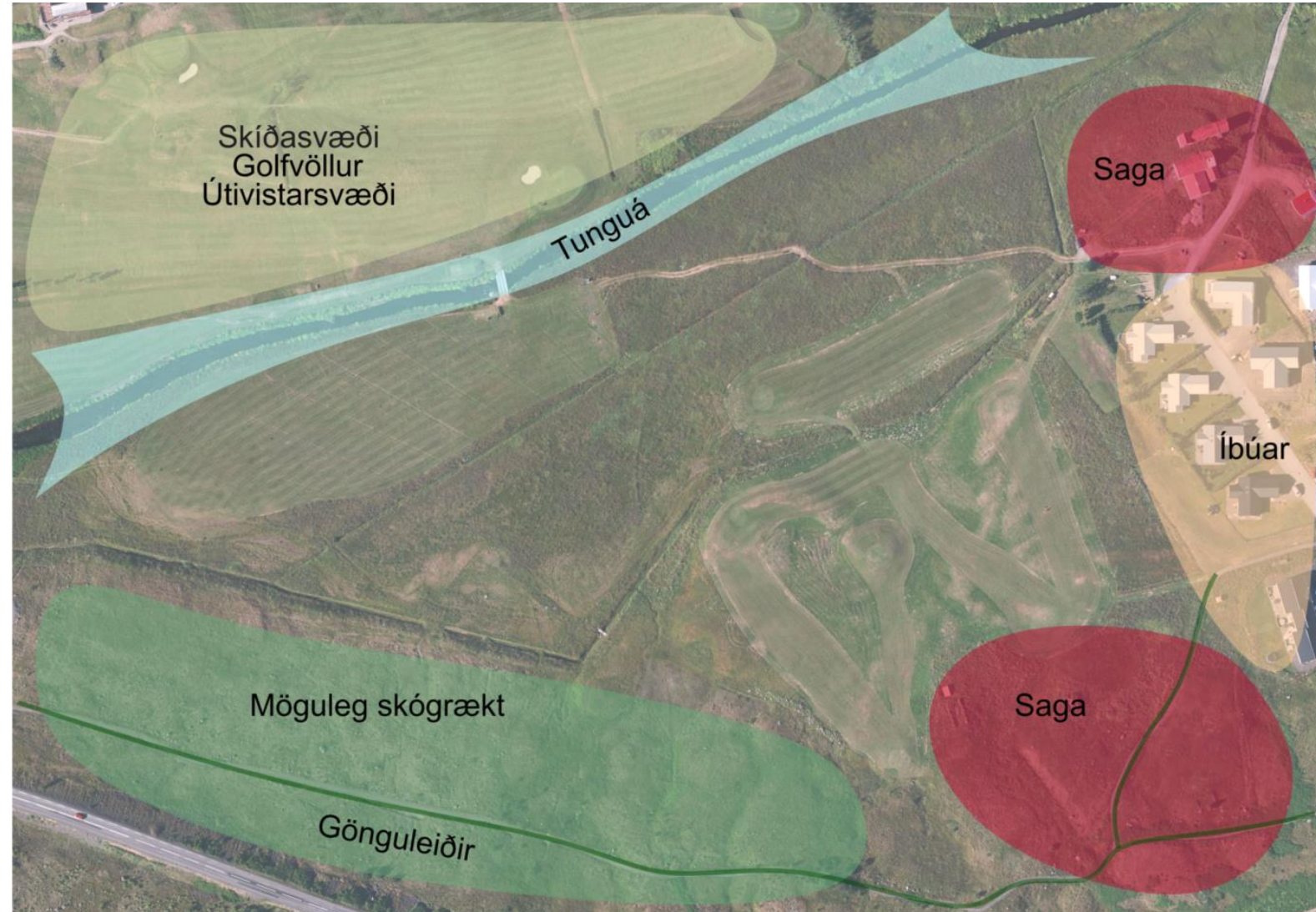
Byggingarhæfi

- Prufuholur tekna 2024
- Vantar prufuholur á stærra svæði



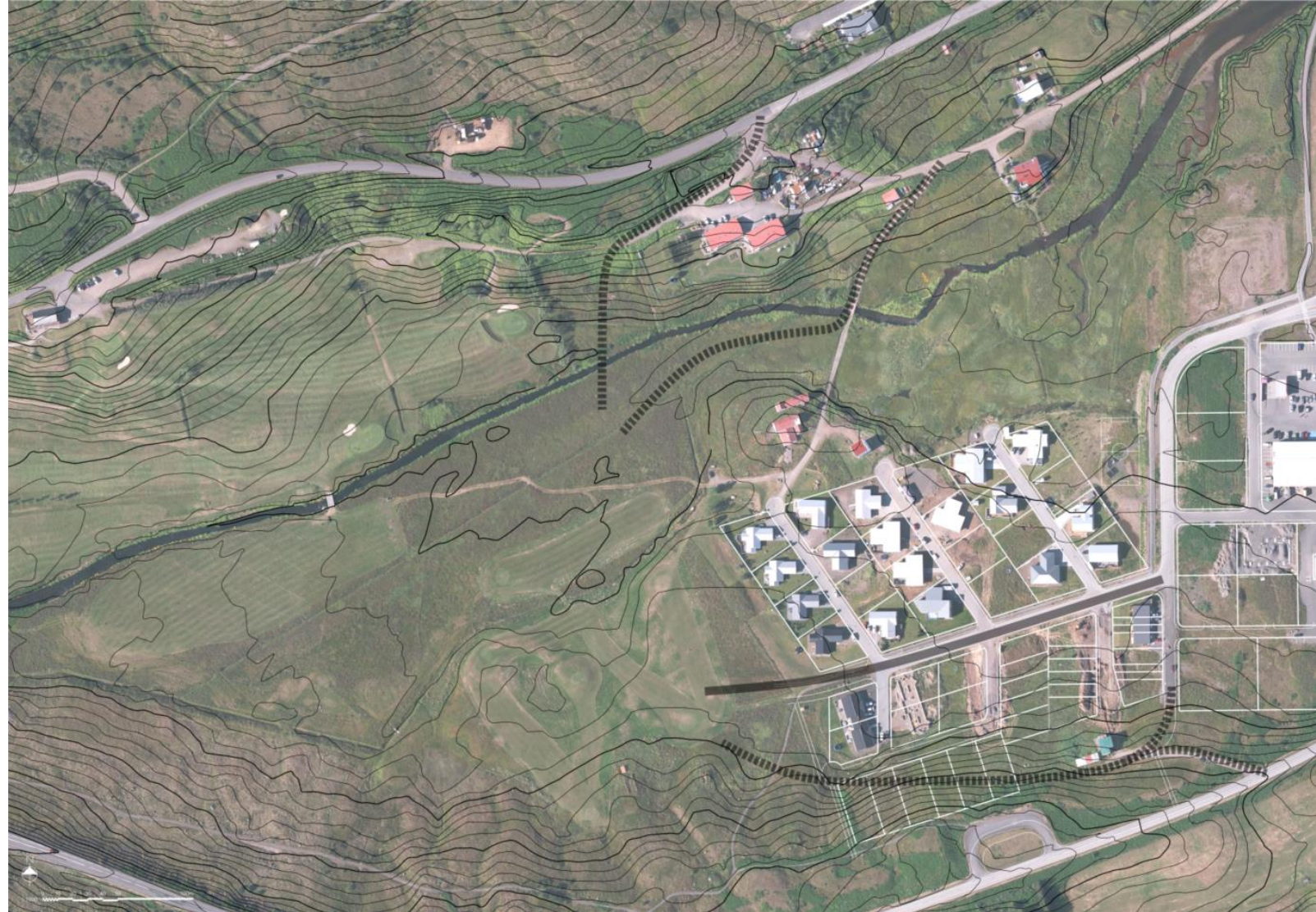
Gæði

- Fyrirliggjandi byggð
- Stutt í verslun
- Útivistarsvæði
 - Gönguleiðir
 - Gönguskíði
 - Golf
- Tunguá
- Saga
- Möguleg skógrækt
- Morgunsól og kvöldsól



Aðkomuleiðir

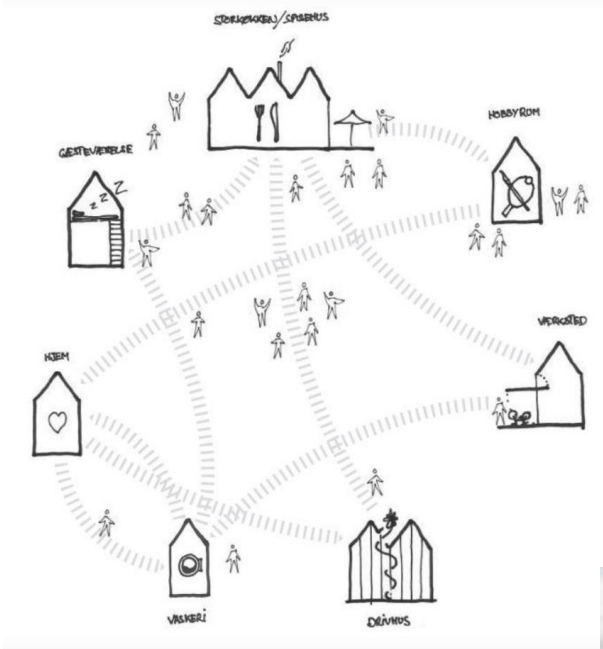
- Um Tungubraut skv. gildandi deiliskipulagi
- Aðrir möguleikar síður álitlegir



Innblástur



Græn svæði



Samvera og hreyfing

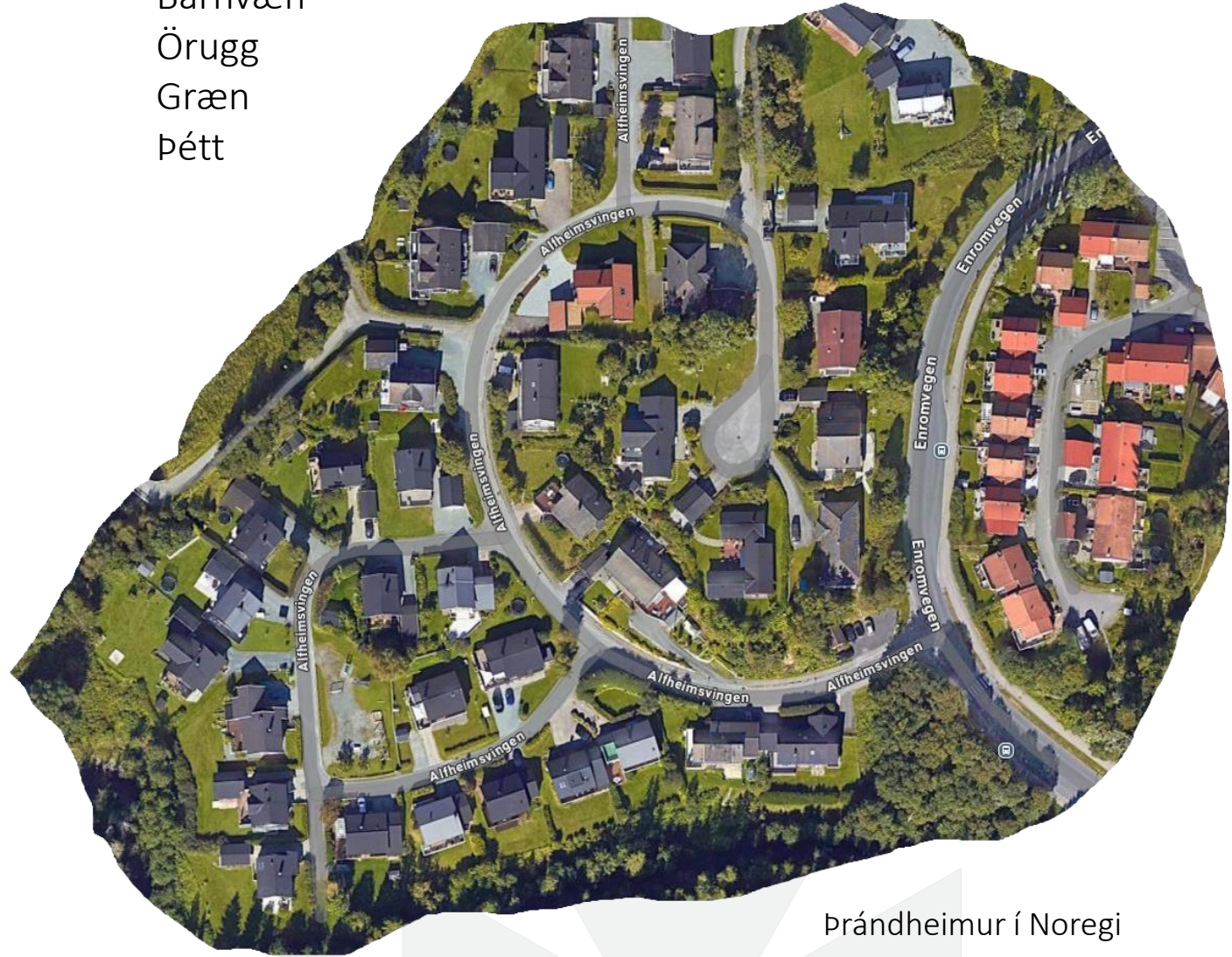


Uppbygging í klösum



Innblástur

Mannskjulegur mælikvarði
 Hlýleg byggð
 Barnvæn
 Örugg
 Græn
 Þétt



Brändheimur í Noregi

Markhópur

- Fjölbreyttur markhópur - breið aldurssamsetning
 - Mismunandi stærðir og form íbúða
 - Barnafjölskyldur ↔ afar og ömmur
 - Fyrir þá sem vilja
 - Öruggt umhverfi
 - Útivist - golf - gönguskíði
 - Nálægð við náttúruna



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

Áfangi I.: 25 - 40 íbúðir
Áfangi II. og III.: 45 - 60 íbúðir

Mögulega áfangaskipting



Meginhugmynd

- Skipulag í takti við landslagið. Jöfnun lands kalla 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 þjóðveggarins, t.d með skógrækt



Meginhugmynd

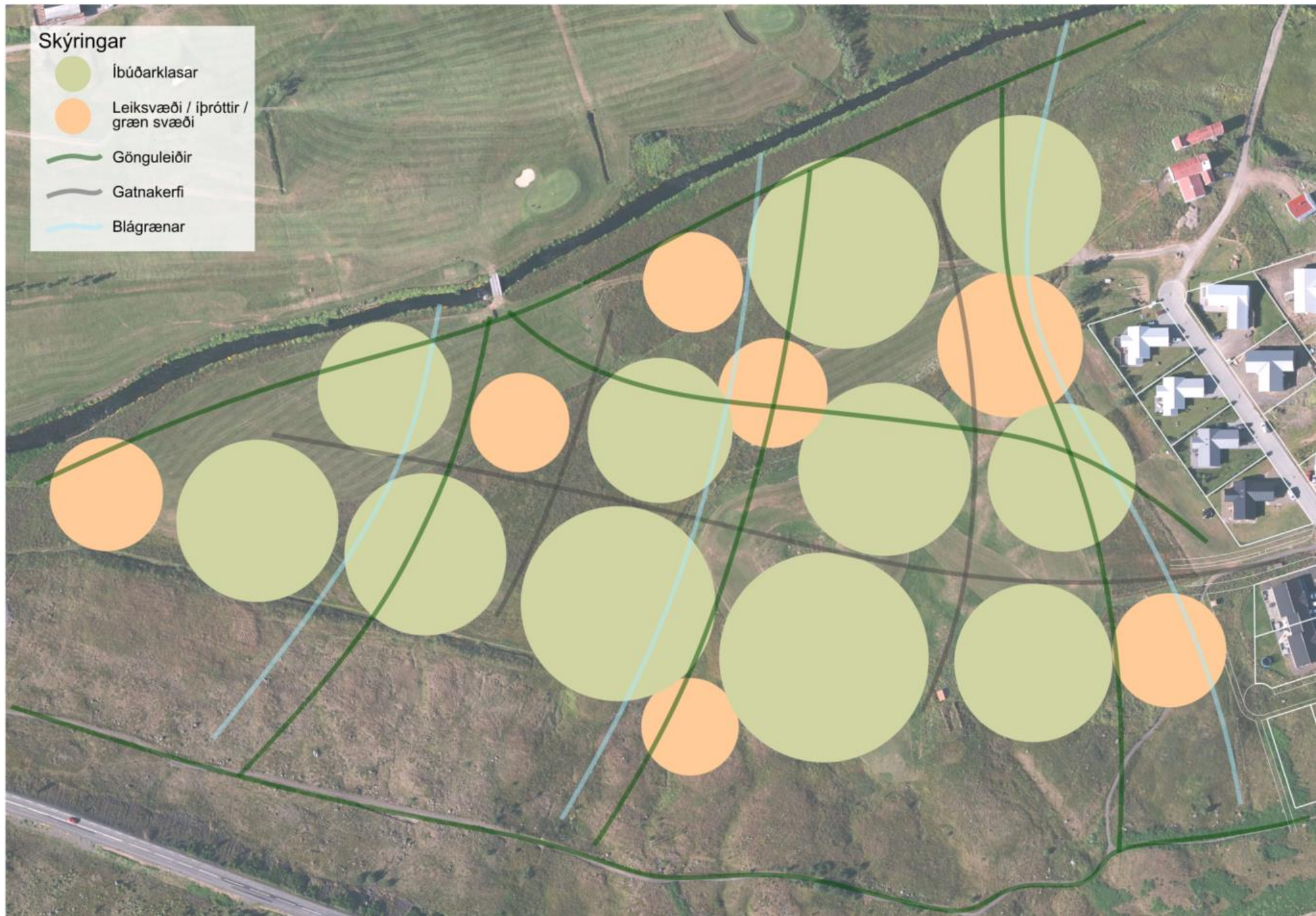
- Stuttar vegalengdir – hvatning til að ganga og hjóla
- Göngu- og hjólaleiðir fylgja gatnakerfinu. Gönguleiðir einnig þvert á gatnakerfið
- Leiksvæði, íþróttasvæði og græn svæði fléttuð inn í byggðina. Stuðlað að lýðheilsu – hreyfing og samvera
- Aðgengi að útivistarsvæðum
- Tunguá njóti sín
- Blágrænar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



Mynd: Golfsamband Íslands



Meginhugmynd



Útfærsla

Tillaga A



Hringtorg innan hverfis

Tillaga B



Beinar götur

Tillaga C



Hringakstur innan hverfis



Tillaga A

Hringtorg innan hverfis - strætó

Bogadregnar götur

Mænisstefna eins og í ytri hluta hverfisins

80-95 íbúðir
35-40 í l. áfanga

1,5 ha
leiksvæði/íþróttir/
græn svæði

1,1 km götur
11-13 m gata pr. lóð



Tillaga B

Beinar götur

Mænisstefna fylgir
götu – 90°

75-95 íbúðir
25-35 í l. áfanga

1,75 ha
leiksvæði/íþróttir/
græn svæði

1 km götur
10-13 m gata pr. lóð



Tillaga C

Hringakstur innan hverfis - strætó

Bogadregnar götur

Mænisstefna frjáls

80-100 íbúðir
30-40 í l. áfanga

1 ha
leiksvæði/íþróttir/
græn svæði

1,1 km götur
11-13 m gata pr. lóð



Tillaga A



Hringtorg innan hverfis
 Bogadregnar götur
 80-95 íbúðir
 35-40 í áfanga I
 1,5 ha grænt svæði
 1,1 km af götum
 11-13 m af götum pr. lóð

Tillaga B



Beinar götur
 75-95 íbúðir
 25-35 í áfanga I
 1,75 ha grænt svæði
 1 km af götum
 10-13 m af götum pr. lóð

Tillaga C



Hringakstur innan hverfis
 Bogadregnar götur
 80-100 íbúðir
 30-40 í áfanga I
 1 ha grænt svæði
 1,1 km af götum
 11-13 m af götum pr. lóð

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

Næstu skref

- Uppfærsla fornleifaskráningar
- Byggingarhæfi – prufuholur
- Drónamæling
- Flóðamat í Tunguá
- Sól- og skuggastúdía
- Vindhermun

Val á tillögu/hugmyndum til útfærslu

- Kynning á vinnslustigi
– Ágúst, september 2025
- Auglýsing
– Október 2025
- Gildistaka
– Febrúar 2026





Heilindi
Metnaður
Frumkvæði