



# TUNGUHVERFI, INNRI HLUTI – ÁFANGI I

Deiliskipulag

Greinargerð – vinnslutillaga til kynningar

5. maí 2026



ÍSAFJARÐARBÆR



# TUNGUHVERFI, INNRI HLUTI – ÁFANGI I

## Greinargerð

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010

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

### Unnið af Verkís

Höf: GPEy – Rýnt: EBK – Samþ: EBK

Verknr.: 16307-004

### Kortagrunnur

Loftmyndir ehf.

Svarmi ehf.: 0,5 m hæðarlínur





## SAMÞYKKTIR

---

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

og í bæjarstjórn

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

## ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN

---

Tunguhverfi, innri hluti – áfangi I. Deiliskipulag. Uppdráttur – vinnslutillaga til kynningar. Mkv. 1:1.000. Blaðstærð -A2. Dags. 5. maí 2026.



## EFNISYFIRLIT

|          |  |           |          |  |           |
|----------|--|-----------|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INNGANGUR</b> .....                             | <b>1</b>  | 3.2.5    | Frágangur lóða og landmótun                      | 16        |
| 1.1      | TILDRÖG  | 1         | 3.2.6    | Bílastæði  | 17        |
| 1.2      | TILGANGUR OG MARKMIÐ                               | 1         | 3.2.7    | Hönnun og uppdrættir                             | 17        |
| 1.3      | MÁLSMEDFERÐ OG KYNNING                             | 2         | 3.2.8    | Mæli- og hæðablöð                                | 17        |
| <b>2</b> | <b>FORSENDUR OG SAMHENGI SKIPULAGSGERÐAR</b> ..... | <b>3</b>  | 3.2.9    | Meðhöndlun ofanvatns innan lóða                  | 18        |
| 2.1      | SKIPULAGSSVÆÐIÐ                                    | 3         | 3.3      | SÉRÁKVÆÐI FYRIR LÓÐIR                            | 18        |
| 2.2      | VEÐURFAR   | 4         | 3.3.1    | Byggingarskilmálar                               | 21        |
| 2.3      | VATNSHLOT  | 5         | 3.4      | VEITUR   | 22        |
| 2.4      | NÁTTÚRUMINJAR OG VISTGERÐIR                        | 5         | 3.4.1    | Almenn ákvæði um veitur                          | 22        |
| 2.5      | MENNINGARMINJAR                                    | 6         | 3.4.2    | Meðhöndlun ofanvatns                             | 22        |
| 2.6      | NÁTTÚRUVÁ  | 7         | 3.4.3    | Fráveita   | 22        |
| 2.7      | AÐALSKIPULAG                                       | 8         | 3.4.4    | Rafveita   | 22        |
| 2.8      | DEILISKIPULAG                                      | 11        | 3.4.5    | Vatnsveita og hitaveita                          | 23        |
| 2.9      | SVÆÐISSKIPULAG VESTFJARÐA                          | 11        | 3.4.6    | Lýsing og myrkurgæði                             | 23        |
| 2.10     | TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR                           | 11        | 3.5      | OPIN SVÆÐI OG LEIKVÆÐI                           | 23        |
| <b>3</b> | <b>DEILISKIPULAG</b> .....                         | <b>14</b> | 3.6      | GATNAKERFI OG UMFERÐARFLÆÐI                      | 24        |
| 3.1      | MEGINATRIÐI DEILISKIPULAGSINS                      | 14        | 3.6.1    | Stígar   | 24        |
| 3.1.1    | Yfirlit  | 14        | 3.6.2    | Götur  | 24        |
| 3.1.2    | Framsetning  | 14        | 3.7      | FORNLEIFAR                                       | 25        |
| 3.1.3    | Meginhugmynd og áherslur                           | 14        | 3.8      | SKÝRINGARMYND – ÁSÝND HVERFISINS                 | 26        |
| 3.1.4    | Viðfangsefni og efnistöð                           | 15        | <b>4</b> | <b>UMHVERFISMAT SKIPULAGSINS</b> .....           | <b>27</b> |
| 3.1.5    | Áfangaskipting og fjöldi íbúða                     | 15        | 4.1      | MATSSKYLDA ÁÆTLUNARINNAR                         | 27        |
| 3.2      | ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR LÓÐIR Í ÁFANGA I               | 16        | 4.2      | UMHVERFISÞETTIR OG ÁHRIFAPÆTTIR                  | 27        |
| 3.2.1    | Landnotkun   | 16        | 4.3      | AÐFERÐIR VÍÐ UMHVERFISMAT                        | 28        |
| 3.2.2    | Yfirbragð byggðar og byggðamynstur                 | 16        | 4.4      | VALKOSTIR  | 28        |
| 3.2.3    | Byggingarreitir                                    | 16        | 4.5      | UMHVERFISÞETTIR, VIÐMIÐ, VÍSAM OG MATSSPURNINGAR | 29        |
| 3.2.4    | Byggingarefni, litir og áferð                      | 16        | 4.6      | ÁHRIF VALKOSTA                                   | 31        |
|          |  |           | 4.7      | NÍÐURSTAÐA                                       | 33        |
|          |  |           |          | <b>TILVITNANIR OG HEIMILDIR</b> .....            | <b>34</b> |



## 1 INNGANGUR

### 1.1 TILDRÖG

Hvati deiliskipulagsgerðarinnar er aukin eftirspurn eftir íbúðarlóðum samfara fólksfjölgun í Ísafjarðarbæ síðustu ár en fáar lausar lóðir eru í Skutulsfirði. Með deiliskipulagsgerðinni er jafnframt verið að framfylgja markmiði gildandi aðalskipulags um að boðið verði upp á aðlaðandi og fjölbreytt umhverfi til búsetu. Ytri hluti Tunguhverfis er svo til fullbyggður og lóðum í innanverðum Skutulsfirði hefur fækkað bæði í Seljalandshverfi og í Dagverðardal með aðalskipulagsbreytingum.

Í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í Tunguhverfi en ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir innri hluta hverfisins. Í vinnu við heildarendurskoðun aðalskipulags Ísafjarðarbæjar, sem nú er í gangi, er horft til þess að stækka svæði fyrir íbúðarbyggð í Tungudal. Deiliskipulag þetta er fyrsti áfangi í þeirri uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að síðar verði unnið deiliskipulag fyrir áfanga II og III, sjá mynd 1.2.

Samhliða deiliskipulagsgerðinni er mörkum *Deiliskipulags útivistarsvæðis í Tungudal* frá 2006 breytt lítillega, þar sem um er að ræða skörun við fyrirhugaða íbúðarbyggð.

Umrætt svæði er hvorki á ofanflóðahættusvæði né berskjaldað fyrir sjávarflóðum. Stutt er í útivistarsvæði og veðursælt er á svæðinu.

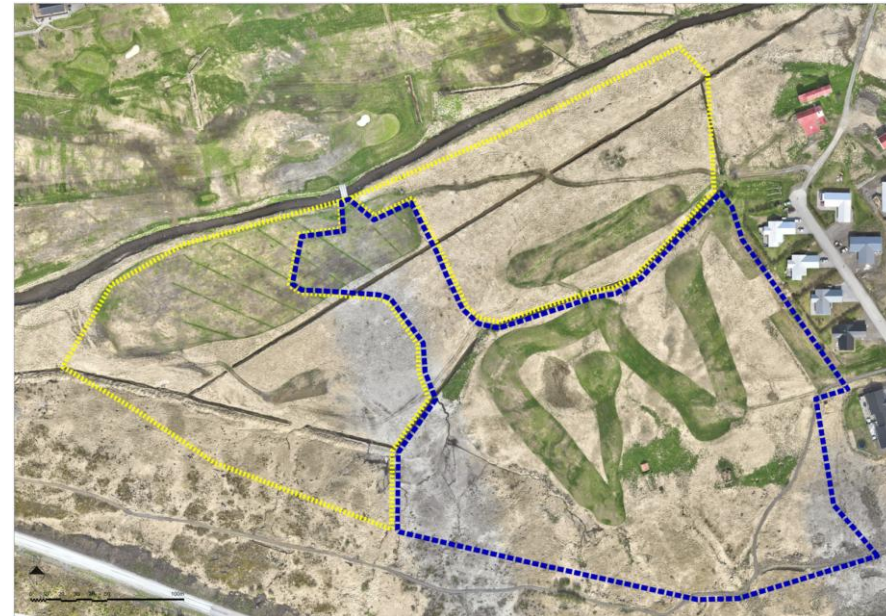
### 1.2 TILGANGUR OG MARKMIÐ

Tilgangur deiliskipulagsins er að skapa svigrúm fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar í Skutulsfirði.

Markmið Ísafjarðarbæjar með skipulagsgerðinni er að móta vandað og fjölbreytt 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.

Ísafjarðarbær leggur áherslu á að sjálfbær þróun og hagsmunir íbúa sveitarfélagsins verði hafðir að leiðarljósi við ákvarðanatöku um útfærslu íbúðarhverfisins. Með skipulagsgerðinni gefist íbúum og hagaðilum möguleiki á að hafa áhrif á sitt nærumhverfi.



Mynd 1.1 Afmörkun deiliskipulags fyrsta áfanga innri hluta Tunguhverfis sýnd með blárri brotalínu og mögulegt framtíðarbyggingarland (áfanga II og III) afmarkað með gulri brotalínu. (Loftmynd: Svarmi 2025)



Mynd 1.2 Áfangaskipting innri hluta Tunguhverfis. Deiliskipulagstillagan tekur til áfanga I. (Loftmynd: Svarmi 2025)

### 1.3 MÁLSMEÐFERÐ OG KYNNING

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og í samræmi við 2. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Ráðgjafi við skipulagsgerðina er Verkís.

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingarinnar var kynnt frá 25. nóvember til 20. desember 2024 og send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða
- Slökkvilið Ísafjarðarbæjar
- Orkubú Vestfjarða
- Snerpa
- Míla
- Isavia
- Landsnet
- Skógræktarfélag Ísafjarðar
- Golfklúbbur Ísafjarðar
- Hverfisráð Holta-, Tungu- og Seljalandshverfis

Umsagnir við lýsinguna bárust frá Slökkviliði Ísafjarðarbæjar, Mílu, Minjastofnun Íslands, Isavia, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Landsneti, Skógræktarfélagi Ísafjarðar, Snerpu, Skipulagsstofnun og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða. Að auki barst athugasemd frá íbúum í Fífutungu 1, 3 og 5 og varðaði hún leysingarvatn og útsýni. Í janúar 2025 var haldinn fundur með íbúum Fífutungu og Ísafjarðarbæjar vegna athugasemdar þeirra.

Deiliskipulagstillagan, sem nú er kynnt á vinnslustigi samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar þann --, hefur verið send ofangreindum aðilum til umsagnar, að undanskilinni Umhverfisstofnun í samræmi við umsögn stofnunarinnar um skipulagslýsingu verkefnisins. Skipulagsdrögin og nánari upplýsingar um verkefnið er að finna á vef Ísafjarðarbæjar ([isafjordur.is](http://isafjordur.is)). Jafnframt er fyrirhugað að kynna vinnslutillöguna í opnu húsi á kynningartímanum. Umsagnir og athugasemdir í skipulagsferlinu eru aðgengilegar í gegnum Skipulagsgáttina ([skipulagsgatt.is](http://skipulagsgatt.is)), mál nr. 1420/2024.



## 2 FORSENDUR OG SAMHENGI SKIPULAGS-GERÐAR

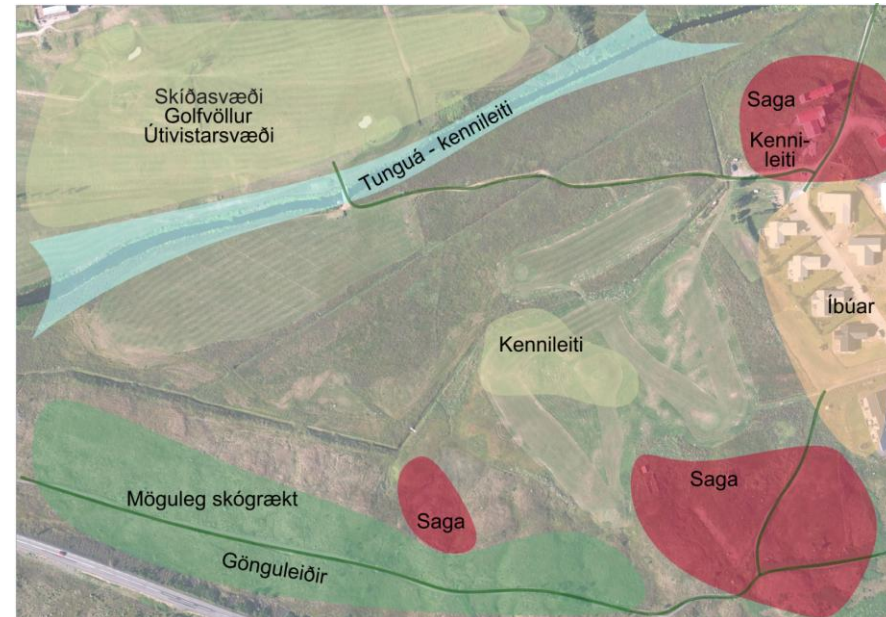
### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið liggur innan við núverandi íbúðarbyggð í Tungudal í Skutulsfirði. Svæðið er um 5,6 ha að stærð (Mynd 1.1) og tilheyrði áður býlinu Tungu.

Stærstur hluti skipulagssvæðisins einkennist af eldri túnnum og fyrri landbúnaðarnýtingu en syðst á svæðinu er úthagi. Þar er að finna ummerki fyrri bygginga og bæjarhóll býlisins er norðaustan svæðisins. Landslagið er áhugavert og á suðausturhluta svæðisins einkennist það af hólum sem eru eitt af kennileitum svæðisins. Landið er í 5-20 m hæð yfir sjávarmáli og hallar til norðurs að Tunguá. Hallinn er mestur syðst á svæðinu en meginhluti þess er nokkuð flatur og í 6-13 m y.s. Norðan skipulagssvæðisins rennur Tunguá en ofar í ánni er Tungudalsvirkjun.

Afmörkun skipulagssvæðisins til austurs miðast við skipulagsmörk núverandi íbúðarbyggðar í Tunguhverfi. Að öðru leyti liggur svæðið að útivistarsvæðum í Tungudal. Sunnan skipulagssvæðisins er Vestfjarðavegur (60) en helgunarsvæði hans nær ekki til svæðisins. Aðkoma að svæðinu er frá Skutulsfjarðarbraut (Djúpvegi nr. 61) um Tungubraut í ytri hluta Tunguhverfis.

Norðan og vestan svæðisins er golfvöllur en flatlendi innan skipulagssvæðisins hefur einnig verið nýtt sem golfæfingasvæði. Göngustígar sem tengjast útivistarsvæðum eru bæði norðan og sunnan skipulagssvæðisins. Nokkur skógrækt er í nágrenni svæðisins, einkum sunnan Vestfjarðavegar.



Mynd 2.1 Svæðið er ríkt af sögu í áhugaverðu landslagi og er í góðum tengslum við útivistarsvæði, gönguleiðir og núverandi byggð.

Háspennulína Orkubús Vestfjarða liggur meðfram Vestfjarðavegi milli Tungudalsvirkjunar og tengivirkis við Skutulsfjarðarbraut. Um er að ræða loftlínu suðvestan skipulagssvæðisins en þaðan liggur línan í jörðu við jaðar skipulagssvæðisins. Helgunarsvæði línunnar er utan skipulagssvæðisins. Spennistöð Orkubúsins er við vesturenda Tungubrautar og frá henni liggja rafstrengir að húsum í núverndi byggð.<sup>1</sup> Ljósleiðari Snerpu liggur frá Vestfjarðavegi í gegnum skipulagssvæðið að Tungubraut og vatnsveita bæjarins liggur einnig frá Tungubraut til suðurs að Holtahverfi.<sup>2</sup> Háspennulína Landsnets liggur um Tungudal nokkru norðan við skipulagssvæðið. Endurnýjun línunnar er á kerfisáætlun Landsnets<sup>3</sup> og hefur

<sup>1</sup> Orkubú Vestfjarða (2025).

<sup>2</sup> Ísafjarðarbær (2024).

<sup>3</sup> Landsnet (2024).



jarðstrengur meðfram Vestfjarðavegi komið til álita en ákvörðun um legu liggur ekki fyrir.

Gerð hefur verið jarðkönnun til að meta byggingarhæfi áfanga I, II og III. Svæðið er hæft til uppbyggingar. Í áfanga I má búast við svipuðum aðstæðum og í ytri hluta Tunguhverfis en í áfanga II og III er dýpra niður á fast.<sup>4, 5</sup>



Mynd 2.2 Séð inn Tungudal frá miðju svæði fyrsta áfanga innri hluta Tunguhverfis. Ofarlega til hægri sést í golfvöll og þar fyrir ofan er rótgróið sumarhúshverfi í Tunguskógi. Lengra til vinstri og innar í dalnum er skíðasvæði.

<sup>4</sup> Verkís (2025)

<sup>5</sup> Verkís (2025)

## 2.2 VEÐURFAR

Sjálfvirk veðurathugunarstöð (2642) var sett upp á Skeiði 1998. Stöðin er í 16 m hæð yfir sjó. Í desember 2023 var sett upp veðurathugunarstöð rétt norðan við skipulagssvæðið í Tungudal. Stöðin er í 4 m hæð yfir sjó.

Veðurvaktin vann úttekt á vindafari á skipulagssvæðinu fyrir Ísafjarðarbæ í tengslum við deiliskipulagsvinnuna.<sup>6</sup> Ríkjandi vindáttir stjórnast af landslagi og eru annars vegar suðvestan og vestan áttir, þ.e. út dalinn, og hins vegar norðaustan og austnorðaustan áttir, inn dalinn. Þegar vindur mælist þvert á dalinn er hann í yfirgnæfandi tilvika hægur. Meðalvindhraði veðurstöðvarinnar á Skeiði yfir árið (frá 1998 til 2025) er 4,0 m/s. Mestur er hann í janúar, 4,8 m/s, og minnstur í ágúst, 3,0 m/s. Helstu óveðursáttirnar eru norðaustan- og suðvestan áttir.

Afgerandi munur er á meðalvindhraða stöðvanna á Skeiði og í Tungudal. Á því tímabili sem mælingar ná yfir báðar stöðvarnar (desember 2023 til apríl 2025) mældist hann 3,8 m/s á Skeiði en 3,5 m/s í Tungudal. Það er því talsvert skýlla í Tungudal en á Skeiði, einkum í norðaustan átt. Í hvasuviðri virðist almennt hægari vindur í Tungudal en á Skeiði. Hafa verður í huga að samanburðarmælingarnar ná aðeins yfir eitt sumar. Engu að síður virðist almennt vera hæðviðrasamt og skjólgott á skipulagssvæðinu.<sup>7</sup> Sjá einnig vindrósir fyrir Skeiði og Tungudal í viðauka.

Í ytri hluta Tunguhverfis og á Tunguskeiði getur verið talsverð snjósöfnun í norðaustlægum áttum. Ekki ber mikið á skafrenningi í Tungudal enda er vindur þar alla jafna fremur hægur. Snjóflutningur með vindi verður almennt ekki áþreifanlegur fyrr en vindstyrkur nær 8-10 m/s.

Vindrósir fyrir veðurathuganastöðvarnar á Skeiði og í Tungudal má sjá í viðauka.

<sup>6</sup> Veðurvaktin (2026).

<sup>7</sup> Veðurvaktin (2025).



Úrkoma er fremur lítil á Ísafirði, sértaklega yfir sumarmánuðina, en þá er meðalúrkoman tæpir 40 mm á mánuði (Tafla 2.1). Meðalúrkoma í júní síðustu tuttugu árin var tæpir 30 mm. Meðalúrkoma yfir árið er rúmí 80 mm á mánuði.

Tafla 2.1 Meðalúrkoma á Ísafirði eftir ársfjórðungum, meðaltal árunna 2003-2022.<sup>8</sup>

|             | Des.-feb | Mars-maí | Júní-ágú. | Sept.-nóv. | Meðaltal |
|-------------|----------|----------|-----------|------------|----------|
| Úrkoma í mm | 104,2    | 67,6     | 39,7      | 116,4      | 82,0     |

## 2.3 VATNSHLOT

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlots 101-101-G Skutulsfjörður. Tunguá er í straumvatnshloti 101-125-R.<sup>9</sup>

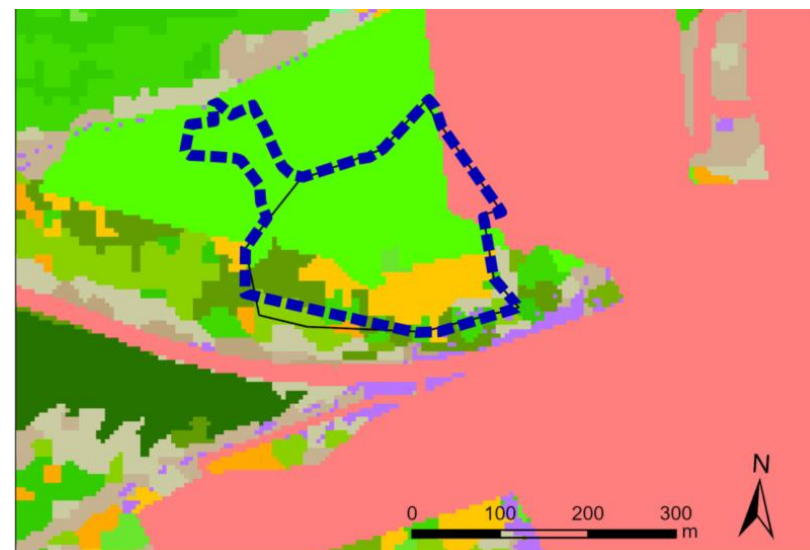
## 2.4 NÁTTÚRUMINJAR OG VISTGERÐIR

Skipulagssvæðið er utan svæðis á náttúruminjaskrá<sup>10</sup> en fjörur í botni Skutulsfjarðar, utan skipulagssvæðisins, eru á náttúruminjaskrá (svæði 317). Á skipulagssvæðinu finnast ekki náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar<sup>11</sup> skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands<sup>12</sup> er *tún og akurlendi* lang algengasta vistgerðin á skipulagssvæðinu og þekur allan norðurhluta þess (Mynd 2.1). Vistgerðin hefur lágt verndargildi.

Á suðurhluta skipulagssvæðisins eru fjölbreyttari vistgerðir og þær hafa meira verndargildi. *Starungsmýravist* þekur stóran hluta svæðisins en vistgerðin hefur mjög hátt verndargildi. *Língresis- og vingulsvist* og *Lyngmóavist á láglandi* þekja talsverðan hluta þessa svæðis en þær hafa hátt

verndargildi. *Starmóavist* er einnig að finna á suðurhluta svæðisins og hún hefur miðlungs verndargildi.



### Vistgerðakort

|                            |                                       |                                |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| □ Skipulagsmörk            | L10.6 Fjalldrapamóavist               | L7.6 Gulstararfitjavist        |
| <b>Vistgerðir</b>          | L10.8 Lyngmóavist á láglandi          | L8.6 Runnamýravist á láglandi  |
| ■ F Fjöruvistir            | L11 Birkiskógur                       | L8.9 Starungsmýravist          |
| ■ L1.3 Mosamelavist        | L14.1 béttbýli og annað manngert land | L9.2 Finnungsvist              |
| ■ L1.4 Viðimelavist        | L14.2 Tún og akurlendi                | L9.3 Bugðupuntsvist            |
| ■ L1.5 Sanda- og vikravist | L14.3 Skógrækt                        | L9.6 Língresis- og vingulsvist |
| ■ L10.3 Starmóavist        | L14.4 Alaskalúpína                    | L9.7 Blómgresisvist            |
| ■ L10.4 Grasmóavist        | L5.3 Hraungambravist                  |                                |

Mynd 2.3 Vistgerðir á skipulagssvæðinu. Blá brotalína sýnir afmörkun skipulagssvæðisins. (Náttúrufræðistofnun Íslands 2024B)

<sup>8</sup> Veðurstofa Íslands (2023).

<sup>9</sup> Stjórn vatnamála (2024).

<sup>10</sup> Umhverfisstofnun (2024).

<sup>11</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands (2024A).

<sup>12</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands (2024B).



Mynd 2.4 Séð til suðvestur að þjóðvegi frá miðju skipulagssvæðinu. Minjar um búskap í Tungu eru sýnilegar í jaðri þess.

## 2.5 MENNINGARMINJAR

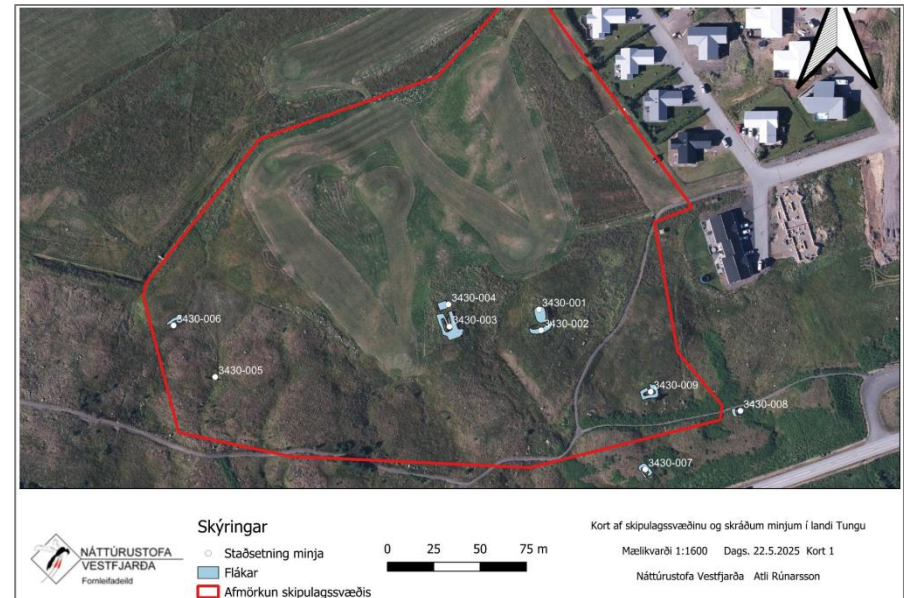
Fornleifaskráning var unnin fyrir Ísafjarðarbæ árið 2002<sup>13</sup> og árið 2014 var unnin skráning meðfram Vestfjarðavegi fyrir Landsnet<sup>14</sup>. Samkvæmt fornleifaskráningu frá 2002 eru 46 skráðar minjar í landi Tungu.

Í samræmi við umsögn Minjastofnunar um lýsingu deiliskipulagsins var ráðist í fornleifaskráningu á skipulagssvæðinu. Vettvangsathugun fór fram í maí 2025.<sup>15</sup> Skráðar voru níu minjar og eru sjö þeirra innan skipulagssvæðisins (Mynd 2.2). Minjarnar tengjast allar búskapi á Tungu á einn eða annan hátt

<sup>13</sup> Ragnar Edvardsson og Ruth A. Maher (2002).

<sup>14</sup> Margrét Hrönn Hallmundsdóttir (2014).

en elsta heimild um bæinn er frá árinu 1286. Innan svæðisins eru tvö fjárhús og hlöður (nr. 3430-001) og í jaðri svæðisins er stekkur. Einnig eru á svæðinu minjar sem tengjast túnrækt í Tungu, steinalögn eftir túnahreinsun (3430-006) og líklega var þar stífla sem hefur varið tún í leysingum (3430-005).



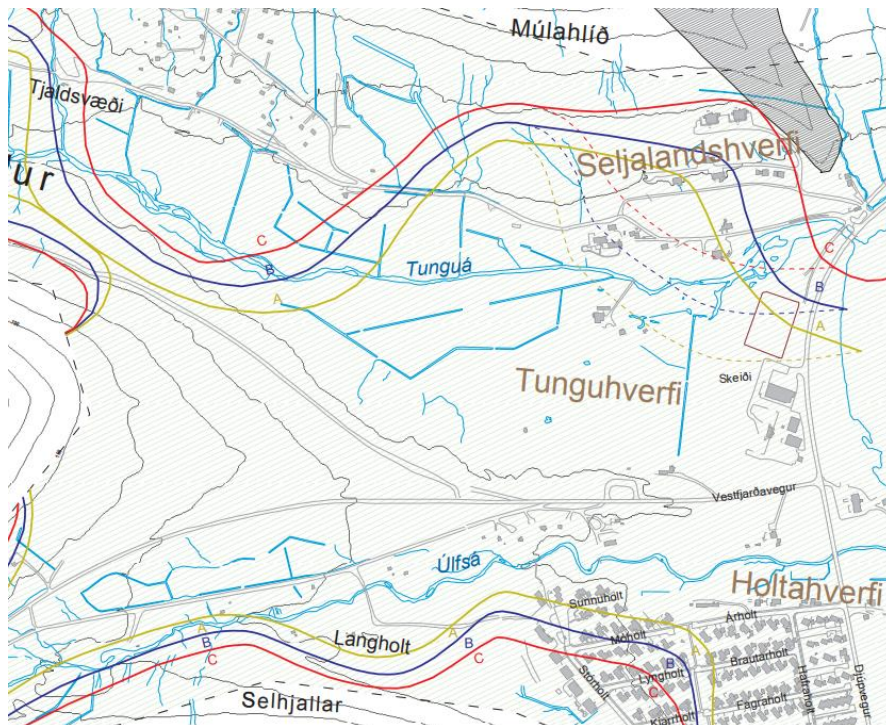
Mynd 2.5 Skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu. (Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir og Atli Rúnarsson 2025)

<sup>15</sup> Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir og Atli Rúnarsson (2025).



## 2.6 NÁTTÚRUVÁ

Skipulagssvæðið er í 5-20 m hæð yfir sjó og er ekki ógnað af sjávarflóðum<sup>16</sup>. Hættumat vegna ofanflóða hefur verið unnið fyrir skipulagssvæðið (Mynd 2.3). Samkvæmt matinu er Tunguhverfi að mestu utan hættusvæða vegna ofanflóða en vestasti hluti þess (áfangi II) nær inn á hættumatssvæði A.<sup>17</sup> Svæðið er utan hins virka gosbeltis og því ólíklegt að jarðskjálftar eða eldsumbrot hafi áhrif á landnotkun.



Mynd 2.6 Hættumat vegna ofanflóða fyrir Ísafjarðarbæ. (Veðurstofa Íslands 2008)

<sup>16</sup> Veðurstofa Íslands (2022).

<sup>17</sup> Veðurstofa Íslands (2008).

Í tengslum við skipulagsvinnuna óskaði Ísafjarðarbær eftir minnisblaði frá Verkís um mögulega flóðahættu í Tunguá. Horft var til mögulegs framtíðar byggingarlands sunnan Tunguár (Mynd 2.4). Gert var straumlíkan út frá fyrirbyggjandi gögnum til að meta flóðahættu. Líkanið byggir m.a. á nákvæmu landlíkani<sup>18</sup> og mati á rennsli Tunguár, þar sem engar rennslismælingar lágu fyrir. Einnig var talað við íbúa til að fá upplýsingar um fyrri flóð. Líkanið var notað til að meta flóðasvæði og áhrif svokallaðs tjónmættis út frá hönnunarflóði sem er með áætlaðan 100 ára endurkomutíma.



Mynd 2.7 Dýpi vatns við hönnunarflóð, með flóðavörn. Flóðavörnin er sýnd með rauðum lit á mynd. Útbreiðsla flóðs án flóðavarna fyrir sama flóð er sýnd með gráum fláka. Flóðið nær ekki inn á skipulagssvæðið skv. líkaninu. (Verkís 2025)

Samkvæmt matinu er hætta á flóðum í Tunguá á svæði innan áfanga II og III en áfangi I er utan flóðasvæða. Án flóðavarna mun flæða inn að svæðinu eftir skurði sem liggur frá Tunguá við eðlilegt hámarksrennsli Tunguár, sem

<sup>18</sup> LiDAR mælingar Svarma frá maí 2025.



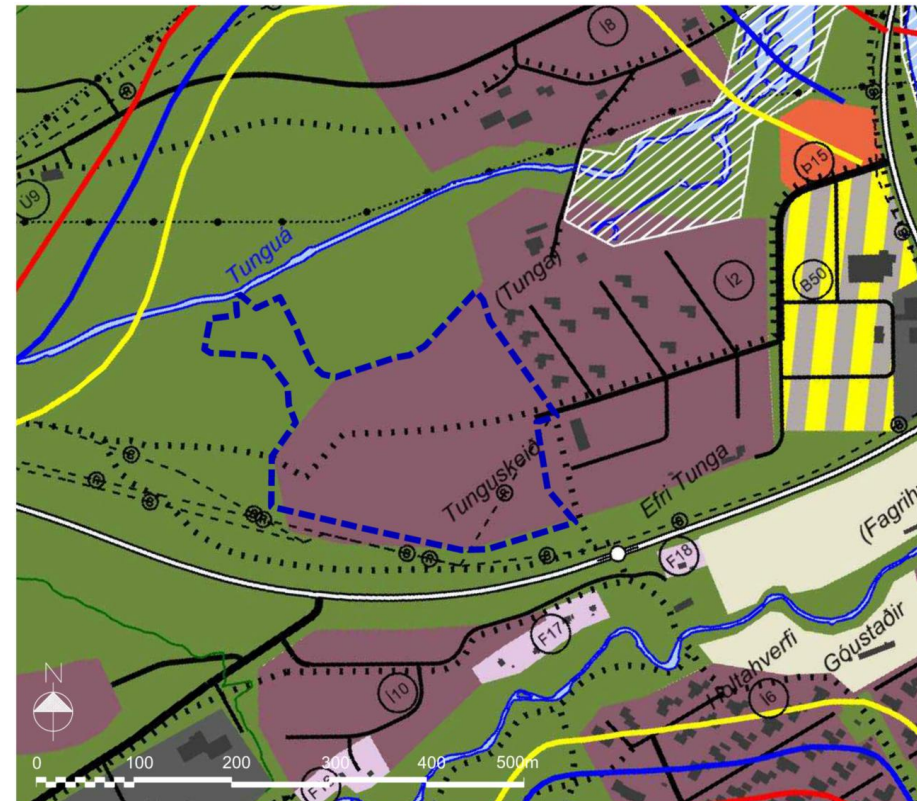
er um 2 m<sup>3</sup>/s. Við 5 ára flóð, sem áætlað er 6 m<sup>3</sup>/s, mun áfram flæða um skurðinn en einnig mun áin flæða yfir veg og tún við Neðri Tungu og aðeins inn á skipulagssvæðið við Neðri Tungu. Við 100 ára flóð, sem er hönnunarflóð, gerir líkanið ráð fyrir því að áin flæði yfir bakka sína og inn á mögulegt framtíðar byggingarland. Einnig kemur vatn eftir skurðum í vestari og austari hluta svæðisins. Hætta er þó lítil nema í skurði austast á svæðinu þar sem hætta er metin hófleg (mynd 2.4) en með því að setja fyrirstöðu við skurðinn verður hætta lítil. Með því að reisa flóðvörn meðfram ánni frá brúnni við Neðri Tungu og um 500 m upp með ánni má koma í veg fyrir að vatn flæði inn á mögulegt framtíðar byggingarland. Flóðvörnin þarf að vera allt að 0,5 m yfir núverandi landhæð. Einnig þarf að setja upp um 40 m flóðavörn frá ánni í suðurátt í átt að byggingum við Neðri Tungu.

## 2.7 AÐALSKIPULAG

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var samþykkt í bæjarstjórn 31. mars 2010 og tók gildi 20. apríl sama ár. Unnið er að heildarendurskoðun þess. Eftirfarandi breytingar á svæðum fyrir íbúðarbyggð í Skutulsfirði hafa verið gerðar á aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020.

- Breyting sem tekur til íbúðarbyggðar á landfyllingu norðan Skutulsfjarðareyrar tók gildi 11. júlí 2023. Breytingin felst í allt að 4,5 ha landfyllingu norðan Eyrarinnar þar sem gert er ráð fyrir allt að 150 nýjum íbúðum. Framkvæmdir við landfyllinguna eru á byrjunarstigi.
- Íbúðarsvæði Í9 í Dagverðardal var felld út með skipulagsbreytingu sem tók gildi í nóvember 2024. Gildandi aðalskipulag gerði ráð fyrir að samanlagður fjöldi íbúða á þessum reitum væri allt að 70 en í breyttu skipulagi er þeim fækkað í 20 íbúðir og aðeins á svæði Í10.
- Íbúðarsvæði Í1 á Suðurtanga var felld út með skipulagsbreytingu sem tók gildi í janúar 2025. Á reitnum var gert ráð fyrir allt að 70 nýjum íbúðum.

- Í Seljalandshverfi var gerð aðalskipulagsbreyting til að heimila frekari jarðhitaleit og nýtingu jarðhitavatns í Seljalandshverfi. Með breytinguni fækkar íbúðarlóðum í hverfinu um sex. Skipulagsbreytingin tók gildi í október 2025.



Mynd 2.8 Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020, skjáskot af þéttbýlisuppdrætti – Ísafjörður. Skipulagssvæðið er afmarkað með blárrí brotalínu.

Deiliskipulagssvæðið tekur til innri hluta svæðis sem er skilgreint sem íbúðarsvæði Í2 - Tunguskeið í gildandi aðalskipulagi auk opins svæðis til sérstakra nota í Tungudal Ú9 (Mynd 2.5). Innan svæðis Í2 er gert ráð fyrir allt



að 84 íbúðum en það er heildarfjöldi íbúða í öllu Tunguhverfinu. Í dag eru skipulagðar lóðir fyrir 55 íbúðir í ytri hluta hverfisins auk Efri- og Neðri-Tungu. Skv. aðalskipulaginu liggur gönguleið í gegnum hverfið og meðfram suðurjaðri þess. Umhverfis svæðið að norðan, vestan og sunnan er *opið svæði til sérstakra nota (Ú9)* og austan íbúðarsvæðisins er blönduð landnotkun *athafnasvæðis og verslunar og þjónustu (P15)* skv. gildandi aðalskipulagi.

### *Stefna gildandi aðalskipulags íbúðarsvæði Í2*

Fjallað er um íbúðarsvæði í kafla 7.4.2 í gildandi aðalskipulagi. Markmið þess eru:

- *Ávallt verði tiltækar fjölbreyttar lóðir fyrir íbúðarhús sem henti öllum aldurs- og þjóðfélagshópum. Þannig hafi fólk val um búsetu m.t.t. staðsetningar og umhverfis*
- *Íbúðarsvæðin njóti góðs af því umhverfi og gæðum sem eru til staðar og raski ekki sérstöðunni, þ.e. menningarsögulegum arfi og náttúru*

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir því að íbúðarsvæði byggist upp á hættulausum eða hættulitlum svæðum m.t.t. náttúruvár. Skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarsvæði Í2 - *Tunguskeið, Ísafirði* er fyrirhuguð áframhaldandi uppbygging í samræmi við deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir einbýlishúsum og raðhúsum. Samtals er gert ráð fyrir 84 íbúðum innan svæðisins í heild. Einnig er heimilt er að nýta byggingar í Neðri-Tungu fyrir ferðaþjónustu eða létta atvinnustarfsemi, auk íbúða. Miðað við núverandi byggð og gildandi deiliskipulag á svæðinu er heimild fyrir 27 nýjum íbúðum á íbúðarsvæði Í2.

### *Stefna gildandi aðalskipulags um yfirbragð byggðar í þéttbýli*

Fjallað er um yfirbragð byggðar í þéttbýli í kafla 7.4.1 í gildandi aðalskipulagi. Markmið þess eru m.a.:

- *Áhersla verði lögð á aðlaðandi og fjölbreytt umhverfi til búsetu. Íbúðarsvæði verði í góðum tengslum við náttúru svæðisins og í takt við sögulegt umhverfi*

### *Stefna gildandi aðalskipulags um samgöngur*

Í 12. kafla gildandi aðalskipulags er fjallað um samgöngur og markmið varðandi þau eru m.a.:

- *Auka öryggi vegfarenda*
- *Tekið verði tillit til náttúru og sérstöðu svæðisins við skipulag og ákvarðanatöku í samgöngumálum*
- *Efla almenningsamgöngur*
- *Innan þéttbýlissvæða verði áhersla lögð á það að gera net göngu- og hjólaleiða sem verði raunhæfur valkostur í samgöngum*

Markmið um göngu- og hjólaleiðir í kafla 12.2 gildandi aðalskipulags eru:

- *Allir íbúar í þéttbýli hafi greiðan aðgang að öruggum gönguleiðum*
- *Tengja saman einstök hverfi með öruggu stígakerfi sem gegni hlutverki samgangna, auk útivistar*
- *Fyrirkomulag gönguleiða hvetji íbúa sveitarfélagsins til að stunda útivist og holla hreyfingu*
- *Gönguleiðir verði aðlaðandi og í sem heilsusamlegustu umhverfi*

Í gildandi aðalskipulagi segir að gott aðgengi að göngu- og hjólaleiðum sé mikilvægur þáttur í því að efla lýðheilsu. Einnig að stígakerfið eigi að vera valkostur við aðrar samgönguleiðir og geti þannig stuðlað að heilnæmara umhverfi. Í gildandi aðalskipulagi er því lögð áhersla á að mynda net göngu- og hjólaleiða í og við þéttbýlisstaðina. Áhersla er lögð á það að megingönguleiðir verði færar öllum íbúum, allt árið og ávallt verði leitast við að hafa aðgengi fyrir alla, þar sem því verður við komið. Stefnu um bætt aðgengi fyrir alla er einnig að finna í flestum köflum gildandi aðalskipulags.



Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á útigögn við stíga og að göngu- og hjólaleiðir verði lagðar þannig að jákvæð áhrif frá umhverfinu nýtist sem best en að neikvæð áhrif, eins og frá bílaumferð, verði lágmörkuð. Áhersla er einnig lögð á það að leita örugggra lausna þar sem göngu- og hjólaleiðir þvera stærrí umferðargötur. Göngustígar í nágrenni þéttbýlisstaðanna skulu tengjast íbúðarsvæðum og miðbæjum og mynda hringtengingu úti í náttúrunni skv. gildandi aðalskipulagi.

### *Stefna gildandi aðalskipulags um útivist, opin svæði og íþróttir*

Fjallað er um útivist, opin svæði og íþróttir í 10. kafla gildandi aðalskipulags. Markmið þess eru m.a.:

- *Nálægð við náttúruna og sérkenni verði nýtt á sjálfbæran hátt til útivistar*
- *Allt skipulag taki tillit til og hvetji til útivistar, íþróttar- og tómstundastarfa*
- *Aðgengi að náttúru verði tryggt, m.a. að fjöru og tengsl íbúa við náttúru og umhverfi efla*
- *Allir íbúar sveitarfélagsins hafi möguleika á skipulagðri, öruggri og fjölbreyttri íþróttaiðkun með góðri aðstöðu*
- *Opin svæði með góðri íþróttaaðstöðu verði í tengslum við öll hverfi bæjarfélagsins*
- *Í öllum hverfum sveitarfélagsins verði leiksvæði sem stuðli að góðri hreyfingu og útivist*
- *Leitast skal við að varðveita náttúrulegt umhverfi sem leiksvæði við íbúðarhverfi*
- *Bæta skal umgengni og viðhald á grænum svæðum*
- *Íþróttir og útivist skulu fara fram í sátt við umhverfið. Auka skal umhverfisvernd og stuðla að jákvæðum viðhorfum til umhverfis*

Í gildandi aðalskipulagi er lögð rík áhersla á aðgengi fyrir alla að íþróttamannvirkjum og útivistarsvæðum, þar sem það á við, og á fjölbreytta aðstöðu til íþróttaiðkunar og útivistar, þannig að allir íbúar geti stundað hreyfingu við sitt hæfi.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir leiksvæðum í öllum hverfum. Þau skulu vera þroskandi og stuðla að góðri hreyfingu fyrir fjölbreyttan hóp notenda. Fram kemur að mikilvægt sé að varðveita náttúrulegt landslag og nýta náttúrulegt leiktæki eins og kostur er, þannig að notendur fái sem fjölbreyttasta þjálfun og sérkenni hvers svæðis verði sterk og sem best nýtt. Skv. gildandi aðalskipulagi skal gera ráð fyrir því að leiksvæði geti þjónað tilgangi sem hverfistorg. Almenn skuli miða við að aðalleiksvæði verði ekki í meira en 500 m fjarlægð frá íbúðum og nærleiksvæði verði ekki í meira en 200 m fjarlægð frá íbúðum. Huga skal að öruggum aðkomuleiðum að leiksvæðum en leiksvæði innan íbúðarhverfa eru almennt ekki sýnd á uppdrætti gildandi aðalskipulags.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir því að svæðin umhverfis íbúðarhverfi og þéttbýli nýtist til almennrar útivistar. Á þessum svæðum er heimilt að byggja upp skipulögð leik- og útivistarsvæði en leitast skal við að varðveita náttúrulegt landslag eins og kostur er.

Í Tungudal er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu útivistarsvæða og bættri aðstöðu til iðkunar golfs skv. gildandi aðalskipulagi.

### *Stefna gildandi aðalskipulags um viðbrögð við náttúruvá*

Í 3. kafla gildandi aðalskipulags er fjallað um náttúruvá og markmið varðandi þau eru:

- *Íbúar sveitarfélagsins búi við ásættanlegt öryggi m.t.t. náttúruvár*
- *Eignir verði sem best varðar fyrir náttúruvá*
- *Landnýtingu verði hagað með tilliti til náttúruvár*



## 2.8 DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir innri hluta Tunguhverfis en tvö deiliskipulög eru í gildi á aðliggjandi svæðum, þ.e. *Deiliskipulag Tunguskeiðs* og *Deiliskipulag útivistarsvæðis í Tungudal*. Einnig eru í gildi *Deiliskipulag Seljalandshverfis* nokkru norðan við skipulagssvæðið, *Deiliskipulag snjóflóðavarna undir Kubba* sunnan Vestfjarðavegar og *Deiliskipulag Frístundabyggðar í Dagverðardal*, einnig sunnan Vestfjarðavegar.

*Deiliskipulag Tunguskeiðs* var samþykkt 29. maí 1998. Deiliskipulagið tekur til ytri hluta Tunguhverfis austan skipulagssvæðisins og uppbyggingarsvæðis við Skutulsfjarðarbraut. Deiliskipulaginu hefur verið breytt níu sinnum og tók síðasta breyting gildi 4. júlí 2023. Í þeim hluta deiliskipulagsins sem tekur til íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir 24 einbýlishúsalóðum, 12 parhúsalóðum og 19 raðhúsalóðum fyrir samtals 55 íbúðir. Leiksvæði er austan íbúðarbyggðarinnar. Aðkoma að byggðinni er um Tungubraut sem liggur frá Skutulsfjarðarbraut.

*Deiliskipulag útivistarsvæðis í Tungudal* var samþykkt 28. ágúst 2006. Markmið deiliskipulagsins er að auka útivistargildi Tungudals og að auðvelda aðgengi almennings að svæðinu. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir göngustígum, íþrótt- og leiksvæðum, golfvelli, skrudgarði og skógarsvæðum. Sérstök áhersla er á stígakerfið og tengingu útivistarsvæða við byggðina, m.a. Tunguhverfið. Einnig er gert ráð fyrir undirgöngum fyrir gangandi og hjólandi undir Vestfjarðaveg til að tengja saman íbúðarhverfin beggja vegna hans. Áhersla er lögð á áningarstaði við stíga sem m.a. geti nýst sem samkomustaðir. Mörk deiliskipulagsins skarast við mörk Tunguhverfis (*Tunguskeiðs*) eins og það er skilgreint í aðalskipulagi.

*Deiliskipulag Seljalandshverfis* tekur til íbúðarbyggðar norðan Tunguár. Skipulagið er frá árinu 2011 en með breytingu frá nóvember 2025 fækkaði íbúðarlóðum um sex. Breytingin var gerð vegna nýtingar jarðhita. Gert er ráð fyrir 31 íbúðarlóð. Innan hverfisins hefur fundist nýtanlegt heitt vatn og hefur úthlutun lóða á því svæði verið frestað.

*Deiliskipulag snjóflóðavarna undir Kubba er frá árinu 2009 og tekur til ofanflóðavarna og útivistarsvæða við Holtahverfi sunnan Vestfjarðavegar.*

*Deiliskipulag Frístundabyggðar í Dagverðardal* tekur til frístundabyggðar sunnan Vestfjarðavegar. Gert er ráð fyrir 39 frístundalóðum. Deiliskipulagið tók gildi 8. nóvember 2024.

## 2.9 SVÆÐISSKIPULAG VESTFJARÐA

Ekkert svæðisskipulag er í gildi fyrir svæðið en unnið er að svæðisskipulagi Vestfjarða 2025-2050. Svæðisskipulagstillaga var auglýst frá 16. febrúar til og með 7. apríl 2026. Þar kemur fram að svæðisskipulagið deili framtíðarsýn um Vestfirði með sóknaráætlun Vestfjarða 2025-2029. Framtíðarsýn árið 2050 er eftirfarandi:

*Vestfirðir eru einstakt svæði til að njóta hreinnar náttúru og kyrrðar. Svæðið er fjölbreytt og framúrskarandi til búsetu, atvinnu og heimsóknna. Þar er öflugt, vaxandi, alþjóðlegt þekkingarsamfélag sem einkennist af kraftmikilli sköpun, sterkri sjálfsmýnd og umhverfisvitund. Á Vestfjörðum eru góðir innviðir, öflug þjónusta, fjölbreytt atvinnulíf og blómstrandi menning. Samfélagið í fjórðungnum einkennist af samheldni sem byggir á virðingu fyrir fólki, umhverfi og auðlindum.*

Fólksfjöldapróun síðustu ára gefur tilefni til bjartsýni og byggir framtíðarsýnin á þeim meðbyr og gerjun sem hefur verið á Vestfjörðum þar sem atvinnulíf og fólksfjölgun er nú í sókn. Svæðisskipulagið tekur mið af því að Vestfirðingar verði orðnir 11.000 árið 2050. Eitt af markmiðum svæðisskipulagsins er að tryggja fjölbreytt, hagkvæmt og aðgengilegt íbúðarhúsnæði sem mætir þörfum nútímasamfélags. Í leiðum að markmiðum eru sérstaklega nefnd raðhús, minni fjölbýlishús og húsnæði fyrir einstaklinga og ungt fólk.

## 2.10 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við skipulagsgerðina hefur verið gætt að samræmi við stefnu stjórnvalda á landsvísi um skipulagsmál og stefnu Ísafjarðarbæjar. Helstu áætlanir og stefnuskjöl eru tilgreind hér að neðan.



## LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2024-2038

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga og felur í sér stefnu ríkisins í skipulagsmálum og almenn sjónarmið til leiðbeiningar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Í maí 2024 samþykkti Alþingi þingsályktun um landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028.<sup>19</sup> Viðfangsefni landsskipulagsstefnu eru m.a. eftirfarandi:

- Viðbrögð við loftslagsbreytingum
- Jafnvægi í uppbyggingu húsnæðis og lífsgæða í byggðu umhverfi
- Uppbygging þjóðhagslegra mikilvægra innviða
- Orkuskipti í samgöngum og fjölbreyttir ferðamáta
- Vernd líffræðilegrar fjölbreytni

Framtíðarsýn landsskipulagsstefnu í skipulagsmálum er að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum fólks, styðji samkeppnishæfni og sé sveigjanlegt og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart umhverfisbreytingum. Sett eru fram þrjú markmið sem snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

- Vernd umhverfis og náttúru: Markmiðið snýr að því að skipulag stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.
- Velsæld samfélags: Markmiðið snýr að því að skipulag stuðli að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem

verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

- Samkeppnishæft atvinnulíf: Markmiðið stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efli atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

Eftirfarandi áherslur í landsskipulagsstefnu tengjast skipulagsgerðinni:

- Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnt verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út á lofti, láði og legi.
- Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.
- Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.
- Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
- Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.
- Skipulag feli í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsþrótt viðkomandi samfélags til langs tíma.
- Skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðakjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðaþörf.

<sup>19</sup> Alþingi (2024).



- Skipulag tryggi tækifæri fyrir ólíka félagshópa til að hafa áhrif á ákvarðanir um nærumhverfi sitt.
- Skipulag greiði fyrir skilvirkum samgöngum þar sem jafnvægi milli ólíkra ferðamáta verði haft að leiðarljósi.
- Skipulag geri nauðsynlegar ráðstafanir til að stuðla að öryggi almennings gagnvart náttúruvá.
- Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.
- Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.
- Skipulag leggi áherslu á að lágmarka kolefnisspor húsnæðisuppbyggingar og mannvirkjagerðar með betri endingu og bættri efnisnotkun.
- Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.
- Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.
- Skipulag miði að því að auka alþjóðlega samkeppnishæfni landsins um fólk og fyrirtæki með sterkum aðlaðandi borgarsvæðum.

#### LANDSLAGSSAMNINGUR EVRÓPU<sup>20</sup>

Vorið 2019 samþykkti ríkisstjórn Íslands að fullgilda Evrópska landslagssamninginn. Markmið samningsins eru m.a. að efla vernd landslagsgerða, bæta umsjón og skipulag með tilliti til landslags. Samningnum er ætlað að tryggja að íbúar hafi aðgang að og tækifæri til að njóta fagurs landslags.

<sup>20</sup> Council og Europe Landscape Convention (2000).

<sup>21</sup> Mennta- og menningarmálaráðuneyti (2014).

#### MENNINGARSTEFNA Í MANNVIRKJAGERÐ<sup>21</sup>

Í menningarstefnu í mannvirkjagerð er lögð áhersla m.a. á verndun ósnortins lands, byggingararfs og aðlögun mannvirkja að landslagi sem og gæði þeirra.

#### VATNAÁÆTLUN 2022-2027<sup>22</sup>

Vatnaáætlun er unnin á grundvelli laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Lögunum er ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Vatnaáætlun felur í sér stefnumörkun um vatnsvernd. Hluti af vatnaáætlun er aðgerðaáætlun þar sem settar eru fram aðgerðir til að tryggja gott ástand vatns og vöktunaráætlun þar sem markmiðið er m.a. að samræma vöktun á vatni um allt land. Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlots 101-101-G *Skutulsfjörður* og Tunguá er í straumvatnshloti 101-125-R eins og áður kom fram. Í umhverfismati deiliskipulagsins (kafla 4) má sjá nánari umfjöllun um áhrif skipulagsins á vatn.

#### SÓKNARÁÆTLUN VESTFJARÐA 2025-2029<sup>23</sup>

Áætlunin er stefnumótandi byggðaáætlun fyrir Vestfirði og felur í sér stöðumat, framtíðarsýn, markmið og aðgerðir. Framtíðarsýnin er sú sama og sett er fram í svæðisskipulagi Vestfjarða eins og fram kom í kafla 2.9. Í áætluninni er hvatt til húsnæðisuppbyggingar enda kemur fram að húsnæðisskortur hafi hamlað íbúa- og atvinnuþróun á svæðinu og sé á meðal helstu veikleika Vestfjarða.

<sup>22</sup> Umhverfisstofnun (2022).

<sup>23</sup> Vestfjarðarstofa (2024).



## 3 DEILISKIPULAG

### 3.1 MEGINATRIÐI DEILISKIPULAGSINS

#### 3.1.1 Yfirlit

Deiliskipulagið byggir á stefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð og yfirbragð byggðar í þéttbýli ásamt tengslum hennar við samgöngur og útivist. Uppbyggingu hverfisins er skipt í þrjá áfanga og tilheyrir deiliskipulagða svæðið áfanga I. Næstu tveir áfangar verða deiliskipulagðir þegar endurskoðað aðalskipulag hefur tekið gildi.

Drög að útfærslu allra áfanganna liggja nú þegar fyrir og er gert ráð fyrir fjölbreyttum íbúðarlóðum og dælustöð fyrir fráveitu auk lóðar fyrir skála eða samkomustað. Innan hverfisins er gert ráð fyrir leiksvæðum, gönguleiðum og opnum svæðum með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir.

Deiliskipulagssvæði áfanga I er um 5,6 ha að stærð. Innan hans eru 18 íbúðarlóðir sem rúma allt að 48 íbúðir, auk lóðar fyrir dæluhús og samkomustað.

#### 3.1.2 Framsetning

Skipulagið er sett fram á deiliskipulagsupprætti og í greinargerð. Settir eru skilmálar um mikilvæg viðfangsefni og þætti eins og yfirbragð og gæði byggðar, verndun menningarminja, staðsetningu og umfang bygginga, götumynd, hljóðvist, ljósvist, almenningsrými, algilda hönnun, göngu- og hjólaleiðir, götur og umferðaröryggi, sbr. viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags í gr. 5.3.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í skipulaginu eru sett fram almenn ákvæði um einstök viðfangsefni deiliskipulagsins. Auk þess eru sett fram sérákvæði fyrir einstakar lóðir, það er um gerð og hæð húsa o.fl.

#### 3.1.3 Meginhugmynd og áherslur

Meginhugmynd skipulagsins er að nýtt hverfi verði sjálfbært og aðlaðandi og í takti við umhverfi og samfélag. Í boði verði fjölbreyttar lóðir fyrir einbýli, parhús, raðhús og þrí- eða fjórbýli. Gert er ráð fyrir að hægt verði að byggja hverfið upp í áföngum. Í skipulaginu er lögð áhersla á:

- Að uppbygging falli vel að landslagi og sérkenni svæðisins fái notið sín.
- Að uppbygging falli vel að aðliggjandi byggð og neikvæð áhrif á hana verði lágmarkuð.
- Fjölbreyttar lóðir og lóðastærðir sem gefi möguleika á uppbyggingu íbúða fyrir mismunandi fjölskyldustærðir og -gerðir.
- Fjölbreytt útlit og form bygginga.
- Aðlaðandi og fjölbreytt umhverfi.
- Dvalarsvæði og almenningsrými.
- Algilda hönnun – aðgengi fyrir alla.
- Sterk tengsl hverfisins við önnur íbúðarsvæði í Firðinum.
- Sterk tengsl við útivist og útivistarsvæði.
- Að tillit verið tekið til menningarminja og sögu svæðisins.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Að huga að skuggavarpi og útsýni.
- Að huga að lýsingu og myrkurgæðum.
- Að huga að vindálagi og skjólmyndun.
- Að huga að mögulegri snjósofnun og möguleikum til snjóruðnings.
- Öruggar gönguleiðir um hverfið og að öðrum bæjarhlutum.
- Umferðaröryggi.
- Aðgerðir til að lágmarka neikvæð áhrif af umferð um Vestfjarðaveg.



### 3.1.4 Viðfangsefni og efnistöð

Deiliskipulagið tekur til allra lóða innan deiliskipulagssvæðisins ásamt almenningsrýmum, gatnakerfi, stígum, leiksvæðum og opnum svæðum. Deiliskipulagið byggir á stefnu aðalskipulagsins um byggð í þéttbýli, en útfærð er stefna um uppbyggingu hverfisins, tilhögun byggðarinnar og samspil hennar við núverandi byggð. Áhersla er lögð á að aðlaga byggðina að landslagi svæðisins og varðveita þannig sérkenni þess. Deiliskipulagið ákvarðar landnotkun, byggðamynstur og setur skilmála um yfirbragð byggðar, innviði og gæði umhverfis. Skilmálar fyrir innviði gera m.a. grein fyrir opnum svæðum, gatnahönnun, hjóla- og göngustígum, ofanvatnslausnum og veitukerfum. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð (byggingarskilmálar) kveða m.a. á um byggingarmagn, fjölda íbúða, hæð húsa og sérákvæði fyrir tilteknar lóðir. Auk þess eru almenn ákvæði fyrir lóðir.



Mynd 3.1 Áfangaskipting innri hluta Tunguhverfis.

### 3.1.5 Áfangaskipting og fjöldi íbúða

Innri hluti Tunguhverfis getur byggst upp á löngum tíma í takti við eftirspurn og bolmagn Ísafjarðarbæjar til að byggja upp innviði hverfisins. Hverfinu er skipt upp í þrjá áfanga en deiliskipulagið tekur til áfanga I sem mun byggjast fyrst upp. Fleiri áfangar geta verið í uppbyggingu í einu, en þó ekki fyrr en aðal- og deiliskipulag heimila það. Í hverjum áfanga er gert ráð fyrir lóðum sem ýmist henta einstaklingum eða verktökum til uppbyggingar þannig að íbúðarval verði fjölbreytt.

#### Uppbygging áfanga I

Hverfishlutinn er innan við núverandi hverfi og tengist því um Tungubraut. Hringtorg við innkomu í hverfið dregur úr umferðarhraða auk þess sem dregið er frekar úr umferðarhraða með gatnahönnun og umhverfi þeirra. Götur eru bugðóttar, ekki of breiðar og lóðir ná að götum. Grænt belti aðskilur nýja hverfishlutann frá núverandi hverfi og mildar þannig áhrif uppbyggingar á íbúa, einkum við Fífutungu.

Þessi hluti hverfisins liggur að mestu hærra en þeir hlutar sem áformaðir eru í áföngum II og III. Ofanvatn sem kemur úr hliðinni sunnan við hverfið verður, eins og kostur er, leitt í náttúrulega farvegi í landslaginu. Ofanvatni innan fyrsta áfanga verður leitt í núverandi skurði en í áföngum II og III verður skurður breytt í formaðar ofanvatnrsrásir. Gert er ráð fyrir dælustöð fyrir fráveitu í fyrsta áfanga en hún mun þjóna öllu hverfinu.

Innan deiliskipulagða svæðisins er gert ráð fyrir allt að 48 íbúð á 18 lóðum, sbr. töflu 3.1 í kafla 3.3.1. Um er að ræða 11-13 einbýlishúsalóðir, 2-4 parhúsalóðir og 3 raðhúsalóðir en 4 af þessum lóðum geta verið þrí- eða fjórbýlislóðir. Samanlögð stærð íbúðarlóða er 15.376 m<sup>2</sup> og hámarks heildar byggingarmagn er um 6.100 m<sup>2</sup>. Raðhúsalóðir eru skilgreindar sem ein lóð í deiliskipulaginu og gert ráð fyrir að þeim verði skipt upp í samræmi við töflu 3.1 í kafla 3.3.1 með gerð merkjalýsingar. Það á einnig við um parhúsalóðir og tvær einbýlishúsalóðir sem breyta má í parhúsalóðir. Heimilt er að byggja þrí- eða fjórbýli á parhúsalóðum.



Næst Tunguá er gert ráð fyrir skála eða samkomustað sem geti þjónað hverfinu og útivistarsvæðum handan Tunguár.

### Seinni tíma uppbygging áfanga II og III

Hverfið, þ.e. áfangar I, II og III, mynda eina heild með sömu meginhugmynd og áherslum. Hverfishlutar áfanga II og III liggja neðar og nær Tunguá en hverfishluti I. Gert er ráð fyrir hringtorgi í áfanga I á milli áfanga II og III, bæði til að draga úr umferðarhraða og til að auðvelda aðkomu strætisvagna að hverfinu. Fyrirhugaður er göngustígur, sem einnig verður varnargarður, meðfram ánni og annar garður þvert á Tunguá við Neðri Tungu.

Áætlað er að í áfanga II verði um 33-44 íbúðir og í áfanga III eru áætlaðar um 20-29 íbúðir.

## 3.2 ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR LÓÐIR Í ÁFANGA I

### 3.2.1 Landnotkun

- Í hverfinu er heimilt að byggja íbúðarhúsnæði, auk dæluhúss og samkomustaðar.
- Áhersla er lögð á fjölbreytta búsetumöguleika innan hverfisins.

### 3.2.2 Yfirbragð byggðar og byggðamynstur

- Allar framkvæmdir og hönnun mannvirkja skulu falla vel að umhverfinu.
- Leitast skal við að tryggja fjölbreytileika í hönnun húsa og þar með fjölbreytt yfirbragð byggðar og byggðamynsturs<sup>24</sup>.
- Byggðin skal felld að landslaginu, sbr. kafla 3.2.7.
- Gæði almenningsrýma verði tryggð með vandaðri hönnun og frágangi.

<sup>24</sup> Byggðamynstur tekur til lögunar og yfirbragðs byggðar, svo sem hæð og þéttleika

### 3.2.3 Byggingarreitir

- Byggingar skulu vera innan byggingarreits, en þó mega þakbrúnir, svalir, reykháfar, brunastigar og minniháttar útbyggingar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit, enda skerði það ekki nýtingu aðliggjandi lóðar.
- Byggingar skulu staðsettar þannig innan byggingarreits að möguleikar til að njóta sólar á lóð verði sem bestir.
- Hugað skal að fjölbreytileika í útliti bygginga og gerð íbúða innan byggingarreits á par- og raðhúsalóðum.

### 3.2.4 Byggingarefni, litir og áferð

- Almenn skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni, svo sem byggingarefni sem hlotið hafa umhverfisvottun. Sérstaklega skal huga að því að lágmarka vistspor byggingarefna og stuðla að orkunýtni.
- Hugað skal að fjölbreytni í formi, litavali og áferð bygginga.
- Forðast skal að nota byggingarefni sem geta haft neikvæð áhrif á umhverfi og heilsu manna, svo sem byggingarefni sem innihalda og losa sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb).
- Byggingar skulu vera með steyptri botnplötu.

### 3.2.5 Frágangur lóða og landmótun

- Óheimilt er að mynda jarðvegsfláa að aðliggjandi lóðarmörkum, nema með samþykki beggja lóðarhafa.
- Girðingar á aðliggjandi lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðahöfum.



- Virða skal lóðamörk að opnum svæðum innan hverfis og jarðrask utan lóða er óheimilt.
- Leitast verði við að nýta það efni sem fellur til á svæðinu í landmótun innan hverfis.
- Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum, s.s. landslag, afstöðu til sólarátta og útsýnis. Eftir því sem kostur er skal vinna með sjónlínur að þekktum kennileitum í umhverfinu.
- Lóðahafar skulu ganga frá bílastæðum með föstu yfirborði.
- Umhverfi húsa skal mótað m.t.t. skjólmyndunar.

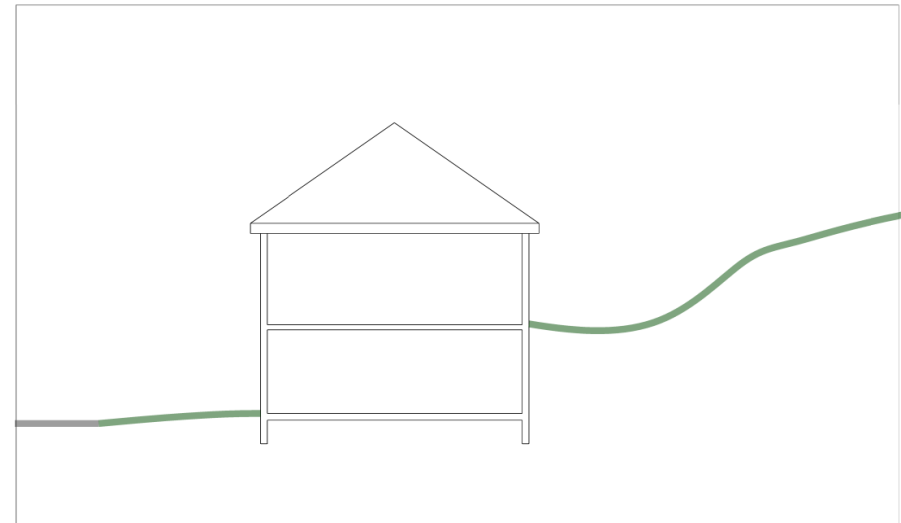
### 3.2.6 Bílastæði

- Almennt skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð.
- Á lóð samkomustaðar er gert ráð fyrir um 40 bílastæðum.
- Gera skal ráð fyrir möguleika á rafhleðslu á bílastæðum.
- Hugað skal að ásýnd bílastæða og aðkomu lóða. Bílastæði samliggjandi húsa (raðhúsa og parhúsa) skulu brotin upp með gróðri eða öðru sambærilegu þannig að þau myndi ekki samfellt einsleitt svæði með föstu yfirborði.
- Bílastæði eru ekki sýnd á skipulagsupprætti.

### 3.2.7 Hönnun og uppdrættir

- Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem ákvæði fyrir lóðir og lög og reglugerðir segja fyrir um.
- Forðast skal einsleitt yfirbragð bygginga á par- og raðhúsalóðum, s.s. með því að huga að breytileika í hæð og uppbroti á stærri veggflötum.
- Þar sem landhalli er mikill skal leitast við að fella hús sem best að landi (sjá dæmi á mynd 3.2), sbr. lóðalista í kafla 3.1.1.

- Byggingar skulu hannaðar og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild (fyrir uppskiptingu lóðar).



Mynd 3.2 Dæmi um aðlögun húss að landi.

### 3.2.8 Mæli- og hæðablöð

- Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim í merkjalýsingu.
- Uppskipting lóða í samræmi við kafla 3.3 skal gerð með útgáfu merkjalýsinga samhliða afgreiðslu byggingarleyfis.
- Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð merkjalýsinga og skulu þá mæli- og hæðarblöð vera réttþærri en deiliskipulagsuppráttur.



Mynd 3.3 Dæmi um ofanvatnsrás milli lóða.

### 3.2.9 Meðhöndlun ofanvatns innan lóða

- Leitast skal við að leiða afrennsli vatns frá lóðum á yfirborði í ofanvatnslausnir skv. deiliskipulagsupprætti eða beint í læki og skurði í stað vatnssöfnunar í fráveitukerfi.
- Afrennsli af þökum skal, eftir því sem kostur er, leitt út á gras eða í regnvatnslautir innan lóða með þakniðurföllum og rofvörn.
- Tryggja skal að meðhöndlun ofanvatns valdi ekki óþægindum á aðliggjandi lóð.
- Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðarupprætti og aðaluppráttum vegna byggingarleyfis.



Mynd 3.4 Meginleiðir blágrænna ofanvatnslausna innan hverfisins.

## 3.3 SÉRÁKVÆÐI FYRIR LÓÐIR

### Einbýlishúsaloðir

- Einbýlishús eru á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1. Að auki er heimilt er að hafa kjallara.
- Stærð einbýlishúsa skal vera samkvæmt lóðalista í kafla 3.3.1.
- Þakgerð og þakhalli er frjálst að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.



- Hámarkshæð einnar hæðar húss er 7,00 m og tveggja hæða er 9,7 m, mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Ef hús er með flötu þaki eru viðmiðunarhæðir 1,2 m lægri.
- Hæð botnplötu (gólfkóti) skal vera 0,3 m yfir hæð aðliggjandi götu.
- Bílskúr er heimill með hverju einbýlishúsi og reiknast sem hluti af leyfilegu byggingarmagni lóðar. Hámarksstærð er 70 m<sup>2</sup>.
- Heimilt er að breyta J-tungu 7 og 13 í parhús, þrí- eða fjórbýli á tveimur hæðum. Stærð íbúða getur verið breytileg en heildarbyggingarmagn innan lóðar skal vera samkvæmt lóðalista í kafla 3.3.1.

#### Parhúsalóðir

- Parhús eru á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1. Að auki er heimilt er að hafa kjallara.
- Hugað skal að fjölbreytileika í útliti bygginga og stærð og gerð íbúða.
- Þakgerð og þakhalli eru frjáls að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.
- Hámarkshæð einnar hæðar húss er 7,00 m og tveggja hæða er 9,7 m, mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Ef hús er með flötu þaki eru viðmiðunarhæðir 1,2 m lægri.
- Hæð botnplötu (gólfkóti) skal vera 0,3 m yfir hæð aðliggjandi götu.
- Bílskúr er heimill fyrir hverja íbúð og reiknast sem hluti af leyfilegu byggingarmagni lóðar. Hámarksstærð hvers bílskúrs er 50 m<sup>2</sup>.
- Stærð parhúsa getur verið breytileg en heildarbyggingarmagn innan lóðar skal vera samkvæmt lóðalista í kafla 3.3.1.
- Fjöldi íbúða er tilgreindur í lóðalista í kafla 3.3.1 og á uppdrætti. Parhúsalóðum skal skipt upp í samræmi við hönnun bygginga innan lóðar. Skal það gert með útgáfu merkjalýsinga samhliða afgreiðslu byggingarleyfis.

- Leitast skal við að brjóta upp form húsa þannig að ekki myndist einsleitur samfelldur flötur á framhlið þess.
- Heimilt er að breyta I-tungu 1 og 3 í þrí- eða fjórbýli á tveimur hæðum. Stærð íbúða getur verið breytileg en heildarbyggingarmagn innan lóðar skal vera samkvæmt lóðalista í kafla 3.3.1.

#### Raðhúsalóðir

- Raðhús eru á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1. Að auki er heimilt er að hafa kjallara.
- Hugað skal að fjölbreytileika í útliti bygginga og stærð og gerð íbúða.
- Þakgerð og þakhalli eru frjáls að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.
- Hámarkshæð einnar hæðar húss er 7,00 m og tveggja hæða er 9,7 m, mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Ef hús er með flötu þaki eru viðmiðunarhæðir 1,2 m lægri.
- Hæð botnplötu (gólfkóti) skal vera 0,3 m yfir hæð aðliggjandi götu.
- Bílskúr er heimill fyrir hverja íbúð og reiknast sem hluti af leyfilegu byggingarmagni lóðar. Hámarksstærð hvers bílskúrs er 40 m<sup>2</sup>.
- Leitast skal við að brjóta upp form húsa þannig að ekki myndist einsleitur samfelldur flötur á framhlið húsalengju.
- Stærð húsa í sömu lengju getur verið breytileg en heildarbyggingarmagn innan lóðar skal vera í samræmi við lóðalista í kafla 3.3.1.
- Fjöldi íbúða er tilgreindur í lóðalista í kafla 3.3.1 og á uppdrætti.
- Raðhúsalóðum ber að skipta upp í samræmi við hönnun bygginga innan lóðar. Skal það gert með útgáfu merkjalýsinga samhliða afgreiðslu byggingarleyfis.



### Lóð fyrir dæluhús

- Dæluhús fyrir fráveitu á einni hæð, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1.
- Ekki eru settar takmarkanir á þakgerð og þakhalli er frjálst að öðru leyti en því sem byggingarreglugerð kveður á um.
- Hámarkshæð er 4,50 m mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks.
- Vanda skal útlit húss og þess gætt að ásýnd þess falli vel að umhverfinu.

### Lóð fyrir samkomustað

- Skáli eða samkomustaður á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1.
- Þakgerð og þakhalli er frjálst að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.
- Hámarkshæð er 12 m mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Ef húsið er með flötu þaki er viðmiðunarhæðin 1,2 m lægri.
- Hæð botnplötu (gólfkóti) skal vera 0,3 m yfir hæð aðliggjandi götu.
- Leitast skal við að brjóta upp form hússins þannig að ekki myndist einsleitir samfelldir fletir á hliðum þess.
- Vanda skal útlit húss og þess gætt að ásýnd þess falli vel að umhverfinu.



Mynd 3.5 Gerðir lóða innan fyrsta áfanga hverfisins.



### 3.3.1 Byggingarskilmálar

Tafla 3.1 Lóðalisti

| Heiti lóðar    | Gerð                          | Fjöldi íbúða   | Fjöldi hæða | Stærð lóðar<br>í m <sup>2</sup> | Nýtingar-<br>hlutfall | Hámarks<br>byggingarmagn í m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------------|----------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|---|
| I-tunga 1      | Parhús (eða fjórbýli)         | 2 - 4          | 1-2         | 691                             | 0,4                   | 276,4                                     |
| I-tunga 2      | Einbýli                       | 1              | 1           | 713                             | 0,4                   | 285,2                                     |
| I-tunga 3      | Parhús (eða fjórbýli)         | 2 - 4          | 1-2         | 730                             | 0,4                   | 292,0                                     |
| I-tunga 4      | Einbýli                       | 1              | 1           | 762                             | 0,4                   | 304,8                                     |
| I-tunga 5      | Raðhús                        | 4 - 8          | 1-2         | 1.358                           | 0,4                   | 543,2                                     |
| I-tunga 6      | Raðhús                        | 4 - 8          | 1           | 1.461                           | 0,4                   | 584,4                                     |
| J-tunga 1      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 779                             | 0,4                   | 311,6                                     |
| J-tunga 2      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 761                             | 0,4                   | 304,4                                     |
| J-tunga 3      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 793                             | 0,4                   | 317,2                                     |
| J-tunga 4      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 832                             | 0,4                   | 332,8                                     |
| J-tunga 5      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 673                             | 0,4                   | 269,2                                     |
| J-tunga 6      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 816                             | 0,4                   | 326,4                                     |
| J-tunga 7      | Einbýli (eða parhús/fjórbýli) | 1 - 4          | 1-2         | 951                             | 0,4                   | 380,4                                     |
| J-tunga 8      | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 816                             | 0,4                   | 326,4                                     |
| J-tunga 9      | Raðhús                        | 3 - 5          | 1-2         | 984                             | 0,4                   | 393,6                                     |
| J-tunga 10     | Veituhús                      |                | 1           | 128                             | 0,5                   | 64,0                                      |
| J-tunga 11     | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 688                             | 0,4                   | 275,2                                     |
| J-tunga 13     | Einbýli (eða parhús/fjórbýli) | 1 - 4          | 1-2         | 904                             | 0,4                   | 361,6                                     |
| J-tunga 15     | Einbýli                       | 1              | 1-2         | 536                             | 0,4                   | 214,4                                     |
| L-tunga 1      | Samkomustaður/skáli           |                | 1-2         | 2.846                           | 0,3                   | 853,8                                     |
| <b>Samtals</b> |                               | <b>28 - 48</b> |             | <b>18.222</b>                   |                       | <b>7017,0</b>                             |



### 3.4 VEITUR

#### 3.4.1 Almenn ákvæði um veitur

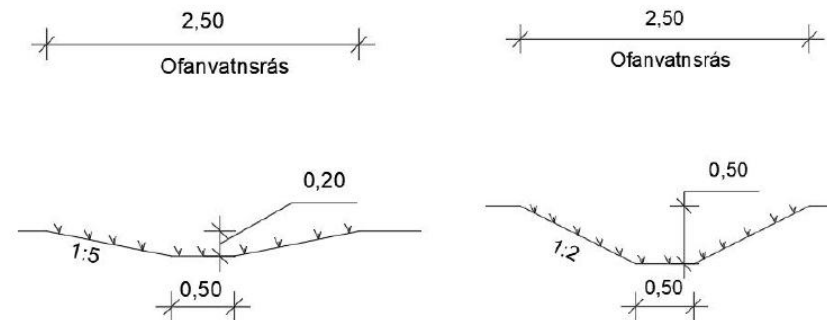
- Helgunarsvæði veitna innan skipulagssvæðisins er að jafnaði 1 m til hvorrar hliðar. Hafa skal samráð við umráðanda viðkomandi veitna um gróður og framkvæmdir innan helgunarsvæða.
- Ákvörðun um legu og tengingar veitulagna er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa.

#### 3.4.2 Meðhöndlun ofanvatns

- Gert er ráð fyrir að ofanvatn úr hlíðinni verði leitt í rásum um hverfið að núverandi skurði sem síðar verður mótuð sem ofanvatnsrás að Tunguá.
- Ofanvatnslausnir skulu einnig gegna mikilvægu hlutverki á opnum svæðum, sbr. kafla. 3.5.
- Gert er ráð fyrir um 1 m djúpri ofanvatnsrás milli lóða við I-tungu og Fífutungu sem tekur við ofanvatni úr hlíðinni eftir að það er leitt í ræsi undir Tungubraut við hringtorgið. Ræsið skal miðast við 100 ára endurkomutíma flóða. Við hönnun götunnar skal gera ráð fyrir að leið stærri flóða verði yfir götuna. Tryggja skal með landmótun að flóðavatn geti ekki flætt inn á lóðir.
- Gert er ráð fyrir regnvatnslögnum í götum með útrásir í regnvatnslautir sem hægja á og minnka afrennsli ásamt því að grípa rusl og mengandi efni af götum áður en afrennsli er veitt áfram í ofanvatnslausir og í Tunguá. Ofanvatnslausirnar skulu vera hannaðar með tilliti til útlits og öryggis, með grunnnum svæðum og aflíðandi bökkum.
- Dæmi um snið ofanvatnsrása er sýnt á mynd 3.6. Almennt er gert ráð fyrir að dýpt rásanna sé um

20-50 cm en djúpri við þveranir gangstétta svo hægt sé að koma ræsum undir gangstéttir (100 cm dýpt).

- Svæði fyrir ofanvatnslausnir og áætluð lega ofanvatnsrása er sýnt á deiliskipulagsupprætti.



Mynd 3.6 Dæmi um snið ofanvatnsrása.

#### 3.4.3 Fráveita

- Gert er ráð fyrir að fráveituvatn frá hverfinu verði leitt í safnkerfi (dæluhús – J-tunga 10) og í væntanlegt sameiginlegt hreinsivirki fyrir byggð í innanverðum Skutulsfirði.
- Ofanvatn og fráveita skal aðgreint.

#### 3.4.4 Rafveita

- Spennistöð Orkubús Vestfjarða sem þjónar hverfinu er vestan Hrauntungu (utan skipulagsmarka).
- Gera skal ráð fyrir möguleika á lögnum fyrir rafhleðslu við bílastæði.



### 3.4.5 Vatnsveita og hitaveita

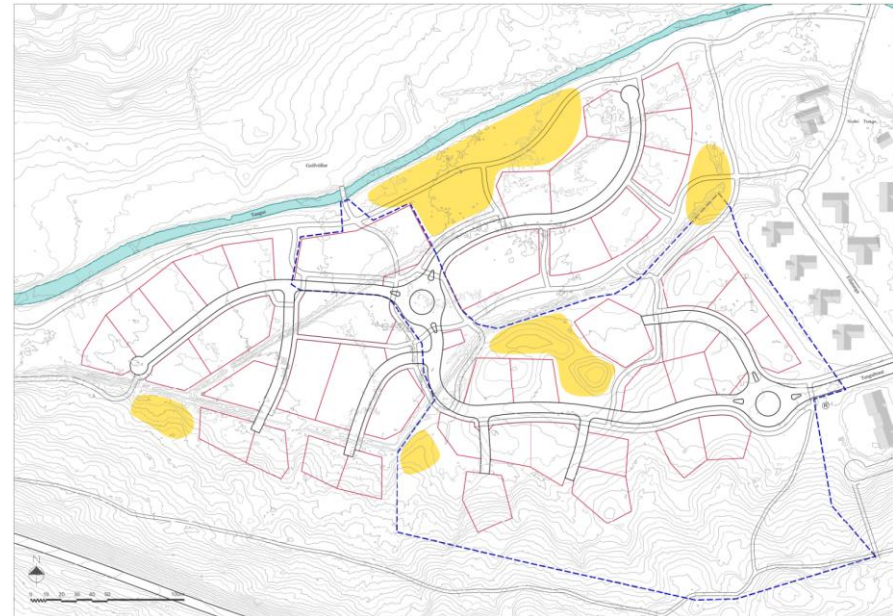
- Neysluvatn er fengið frá vatnsveitu sveitarfélagsins.
- Hitaveita er á vegum Orkubús Vestfjarða.
- Gera skal ráð fyrir viðeigandi brunahönum við hönnun vatnsveitu og tryggja gott aðgengi að þeim.

### 3.4.6 Lýsing og myrkurgæði

- Lýsing á svæðinu skal vera látlaus og gæta skal þess að hún valdi ekki sjónrænum óþægindum eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Lampabúnaður skal skerma ljósgjafa til að valda ekki glýju eða ljósmengun.
- Fara skal eftir almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu s.s. ÍST/EN 12464-2:2014 og ÍST/EN 13201-1:2003.
- Varðveita skal myrkursvæði eins og mögulegt er. Við götur skal nota lýsingu sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Opin svæði og almenningsrými skulu vera upplýst með lágstemmdri lýsingu og nýta skal lýsingu til að stuðla að áhugaverðri upplifun.
- Útilýsing húsa og annarra mannvirka skal vera látlaus, óbein og án glýju, með afskermuðum lömpum.

## 3.5 OPIN SVÆÐI OG LEIKVÆÐI

- Innan hverfisins eru opin svæði og leiksvæði sem skulu þjóna öllum íbúum hverfisins. Svæðin nýtast einnig aðliggjandi hverfum.
- Opin svæði og leiksvæði skulu vera í góðum tengslum við stíga og huga skal að setsvæðum og skjólmyndun.



Mynd 3.7 Leiksvæði innan hverfisins, sýnd með gulum flötum. Mörk fyrsta áfanga eru sýnd með blárrí brotalínu.

- Á opnum svæðum skal vinna með vatn og gróður með þeim hætti að stutt verði við líffræðilegan fjölbreytileika og lýðheilsu. Svæðin gegna mikilvægu hlutverki í ofanvatnslausnum, sbr. kafla. 3.4.2.
- Lögð er áhersla á að leiksvæði verði hönnuð með náttúrulega tengingu við umhverfið í kring í huga og að nýta sem best þau gæði sem eru til staðar.
- Við útfærslu opinna svæða og leiksvæða skal tryggt að fornminjum verði ekki raskað.
- Opin svæði næst götum og stígum nýtist einnig til snjólosunar við hreinsun gatna og stíga að vetri til.



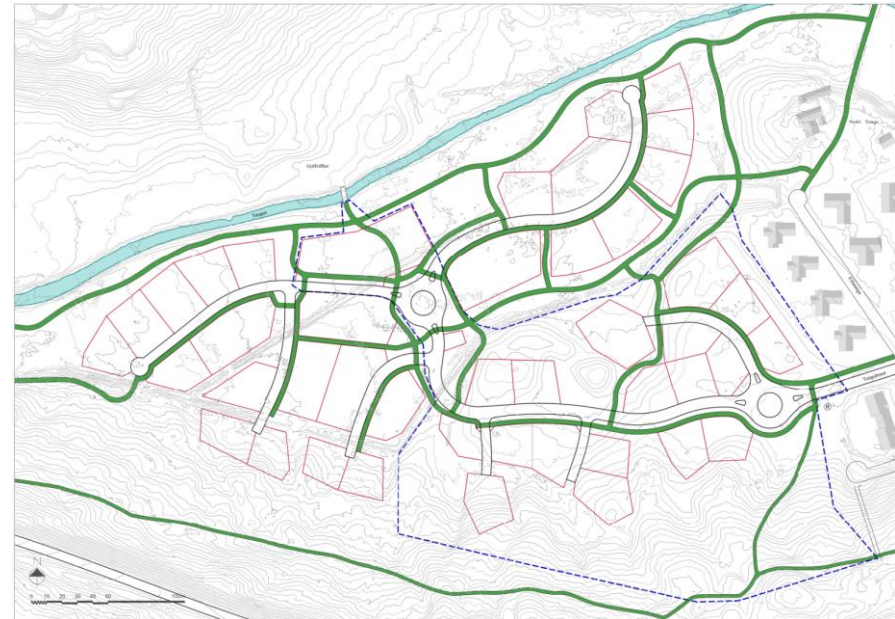
Mynd 3.8 Græn svæði innan hverfisins. Mörk fyrsta áfanga eru sýnd með blárrí brotalínu.

### 3.6 GATNAKERFI OG UMFERÐARFLÆÐI

#### 3.6.1 Stígar

- Göngu- og hjólaleiðir fylgja götum en liggja einnig þvert á þær til að stytta leiðir og bæta tengsl innan hverfis og við umhverfi þess.
- Tryggja skal góð tengsl hverfisins við nærliggjandi íþrótt- og útivistarsvæði í Tungudal.
- Öruggar göngu- og hjólatengingar verði við megingönguleiðir í Skutulsfirði og almenningssamgöngur.
- Stígar geta verið með föstu yfirborði eða malaryfirborði.

- Við hönnun gangstétta og gönguleiða verði öryggi gagnandi og hjólandi vegfarenda haft að leiðarljósi og stuðlað að öruggum leiðum.



Mynd 3.9 Göngu- og hjólaleiðir um hverfið sýnd með grænum línum. Mörk fyrsta áfanga eru sýnd með blárrí brotalínu.

#### 3.6.2 Götur

- Aðkoma inn á deiliskipulagssvæðið er um Tungubraut frá Skutulsfjarðarbraut.
- Götur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti en gera má smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við hönnun gatna.
- Götur skulu malbikaðar. Við hönnun gatna skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og haga hæðarsetningu þannig að hægt verði að leiða ofanvatn í réttan farveg. Tryggja skal að



kantsteinn hindri ekki rennsli ofanvatns í vatnsrásina. Einnig skal huga að viðeigandi lausnum þar sem vegir, gangstéttir og innkeyrslur þvera ofanvatnsrásirnar. Á mynd 3.6 má sjá dæmi um snið ofanvatnsrása.

### 3.7 FORNLEIFAR

- Fimm skráðar minjar eru innan eða við skipulagssvæðið. Tryggja skal að þeim verði ekki raskað. Framkvæmdir innan helgunarsvæðis fornminja skal vera í samráði við Minjastofnun Íslands.
- Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.
- Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.



### 3.8 SKÝRINGARMYND – ÁSÝND HVERFISINS



Mynd 3.10 Fyrirhuguð byggð í innri hluta Tunguhverfis (allir áfangar). Innan hverfisins er gert ráð fyrir fjölbreyttri byggð ásamt leiksvæðum, gönguleiðum og opnum svæðum með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir og tengsl við útivistarsvæði í Tungudal. Myndin sýnir byggðina án lóðarmarkna, trjágróðurs og leiksvæða.



## 4 UMHVERFISMAT SKIPULAGSINS

### 4.1 MATSSKYLDA ÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsgerðin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana og nr. 111/2021. Áhrif deiliskipulagsins eru metin samhliða gerð skipulagsins og mið tekið af niðurstöðum matsins við útfærslu þess. Umhverfismatsskýrsla er hluti af þessari skipulagsgreinargerð.

### 4.2 UMHVERFISÞÆTTIR OG ÁHRIFAÞÆTTIR

Áhrifaþættir eru þeir hlutar stefnunnar sem eru líklegir til að hafa áhrif á umhverfið. Umhverfisþættir eru þeir þættir sem framkvæmdin eða stefnan getur haft áhrif á. Umhverfismatinu er ætlað að lágmarka neikvæð áhrif og hámarka þau jákvæðu. Í eftirfarandi töflu (tafla 4.1) má sjá vinsun umhverfisþátta, þ.e. þá megin matsþætti og umhverfisþætti sem eru líklegir til að verða fyrir áhrifum vegna skipulagsins. Í umhverfismatinu er miðað við þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana en einstaka þættir eru brotnir upp í minni einingar.

Tafla 4.1 Matsþættir og umhverfisþættir sem teljast líklegir til þess að verða fyrir áhrifum af skipulaginu.

| Matsþáttur                           | Umhverfisþættir  | Skýringar  |
|--------------------------------------|--|--|
| Náttúrufarslegir þættir              | Líffræðileg fjölbreytni, vatnafar, vatnalíf, loftslag, jarðvegur og landslag | Uppbygging íbúðarhverfis er líkleg til að hafa áhrif á náttúrufarslega þætti á skipulagssvæðinu.<br>Uppbygging hefur í för með sér losun gróðurhúsalofttegunda.<br>Uppbygging kann að hafa áhrif á vatnafar og vatnalíf. |
| Menningarminjar og yfirbragð byggðar | Menningarminjar og bæjarlandslag   | Möguleg áhrif á menningarminjar.<br>Breytingar á landslagi og ásýnd svæðisins.   |
| Hagrænir þættir og innviðir          | Íbúar, efnisleg verðmæti   | Uppbygging íbúða og fjölgun íbúa, styrking nærþjónustu o.fl.<br>Áhrif af styrkingu göngu- og hjólaleiða.<br>Áhrif á aðra landnýtingu.  |
| Heilsa og öryggi                     | Næmni fyrir hættu á náttúruhamförum, heilbrigði manna og útivist             | Aðgengi að útivist og útivistarsvæðum.<br>Öryggi á aðkomu- og dvalarsvæðum.<br>Umferðaröryggi.   |



### 4.3 AÐFERÐIR VIÐ UMHVERFISMAT

Við umhverfismat er stuðst við þær upplýsingar sem fyrir liggja um grunnástand umhverfis og aflað hefur verið við undirbúning skipulagsgerðarinnar. Stuðst er við vægiseinkunnir við mat á valkostum og einstökum þáttum skipulagsins, skv. leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (tafla 4.2).<sup>25</sup>

Í matinu er lagt mat á það hvort uppbygging skv. útfærslu í skipulagi eða aðrir valkostir styðji eða gangi gegn þeirri stefnu sem viðeigandi umhverfisviðmið fela í sér. Umhverfisviðmiðum er ætlað að lýsa æskilegri þróun með tilliti til sjálfbærni og umhverfismála. Viðmiðin byggja á stefnu stjórnvalda, s.s. landsskipulagsstefnu, og markmiðum laga. Skilgreindar eru matsspurningar til að greina hvort stefnan í skipulagi styður eða vinnur gegn umhverfisviðmiðunum.

Tafla 4.2 Vægiseinkunnir fyrir mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar.

| Vægiseinkunn | Skýringar  |
|--------------|--|
| ++           | <b>Veruleg jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega jákvæðri breytingu á umhverfinu.                           |
| +            | <b>Jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið.  |
| 0            | <b>Engin eða óveruleg áhrif / Á ekki við.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd hefur engin, lítil eða óljós tengsl við viðkomandi umhverfisviðmið.                                |
| -            | <b>Neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið.   |
| --           | <b>Veruleg neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega neikvæðri breytingu á umhverfinu. |
| ?            | <b>Óvissa um áhrif / Vantar upplýsingar.</b> Óvíst er eða háð útfærslu hvort tillaga að stefnu eða framkvæmd styður eða vinnur gegn viðkomandi umhverfisviðmiði.                 |

### 4.4 VALKOSTIR

Settir eru fram þrjú valkostir í umhverfismatinu um útfærslu skipulagsins:

- **0 kostur.** Ekki verði að frekari íbúðaruppbyggingu og svæðið nýtt til útivistar
- **A kostur.** Uppbygging lágreistrar íbúðarbyggðar og með áherslu á tengsl við útivistarsvæði, sögu og náttúru svæðisins
- **B kostur.** Uppbygging þéttar og háreistrar íbúðarbyggðar

<sup>25</sup> Skipulagsstofnun (2007).



## 4.5 UMhverfispættir, Viðmið, Vísar og Matsspurningar

### Náttúrufarslegir þættir

| Umhverfispættir  | Umhverfisviðmið  | Vísar   | Matsspurningar  |
|--|--|---|---|
| Vatn<br>Vatnalíf<br>Jarðvegur<br>Jarðmyndanir<br>Dýr<br>Plöntur<br>Líffræðileg fjölbreytni<br>Loftslag | <p><b>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013</b></p> <p>Í 61. gr. er ákvæði um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja sem njóta verndar skv. lögnum.</p> <p><b>Landsskipulagsstefna 2024-2038</b> <sup>26</sup></p> <p>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.</p> <p>Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.</p> <p>Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns.</p> <p><b>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum</b> <sup>27</sup></p> <p>Viðmiðið er að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og vinna að aðlögun að loftslagsbreytingum.</p> <p><b>Lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011</b></p> <p>Markmið laganna er m.a. að vernda vatn og vistkerfi þess og hindra frekari rýrnun vatnsgæða. Einnig að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd auðlindarinnar.</p> | Fuglalíf<br>Verndarsvæði<br>Náttúruminjar<br>Líffræðileg fjölbreytni<br>Vistgerðir og gróðurfar<br>Losun gróðurhúsalofttegunda<br>Vatnshlot | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hefur stefnan áhrif á lykil vistkerfi, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróið land?</li> <li>- Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjaskrá (friðlýst svæði, fólkvanga eða önnur svæði á náttúruminjaskrá)?</li> <li>- Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga, svo sem birkiskóga, mýrar og flóa stærri en 2 ha, stöðuvötn stærri en 1.000 m<sup>2</sup>, sjávarfitjar og leirur og fossa?</li> <li>- Hefur stefnan í för með sér umfangsmikið beint rask og varanleg áhrif á jarðmyndanir?</li> <li>- Hefur stefnan áhrif á loftslagsmál, þ.e. veldur hún aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?</li> <li>- Er hætt á að stefnan valdi álagi eða hnignun vatnshlota og að þau nái ekki umhverfismarkmiði sínu um gott ástand?</li> </ul> |

<sup>26</sup> Skipulagsstofnun (2025).

<sup>27</sup> Stjórnarráð Íslands (2025).



## Menningarminjar og landslag

| Umhverfispættir             | Umhverfisviðmið  | Vísar   | Matsspurningar  |
|-----------------------------|--|---|---|
| Landslag<br>Menningarminjar | <p><b>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013</b></p> <p>Meðal markmiða laganna er að tryggja rétt almennings til að fara um landið og njóta náttúrunnar og stuðla þannig að almennri útivist í sátt við náttúruna, landsmönnum til heilsubótar og velsældar. Í 69. gr. laganna segir að við hönnun mannvirkja skuli þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands.</p> <p><b>Lög um menningarminjar nr. 80/2012</b></p> <p>Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða.</p> <p><b>Landsskipulagsstefna 2024-2038</b><sup>28</sup></p> <p>Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</p> | <p>Ásýnd lands</p> <p>Röskun lands</p> <p>Landslagsheildir</p> <p>Menningarminjar</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hefur stefnan í för með sér umfangsmikið rask á landi sem breytir ásýnd lands?</li> <li>- Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir eða sérstakt landslags sem hefur hátt gildi, svo sem m.t.t. náttúruminja, menningarminja eða útivistargildis?</li> <li>- Hefur stefnan í för með sér hættu á röskun fornleifa?</li> </ul> |

## Hagrænir þættir og innviðir

| Umhverfispættir                        | Umhverfisviðmið   | Vísar   | Matsspurningar  |
|--|---|---|---|
| Íbúar<br>Efnisleg verðmæti<br>Loftslag | <p><b>Landsskipulagsstefna 2024-2038</b></p> <p>Skipulag greiði fyrir skilvirkum samgöngum þar sem jafnvægi milli ólíkra ferðamáta verði haft að leiðarljósi.</p> <p>Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.</p> | <p>Íbúafjöldi</p> <p>Framboð á íbúðarhúsnæði</p> <p>Vistvænar og skilvirkar samgöngur</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum?</li> <li>- Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?</li> <li>- Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almennings-samgöngum?</li> <li>- Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum?</li> </ul> |

<sup>28</sup> Skipulagsstofnun (2025).



## Heilsa og öryggi

| Umhverfispættir                                       | Umhverfisviðmið   | Vísar   | Matsspurningar   |
|---|---|---|--|
| Heilbrigði manna<br>Landslag<br>Loft<br>Hljóð<br>Vatn | <p><b>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013</b></p> <p>Meðal markmiða laganna er að tryggja rétt almennings til að fara um landið og njóta náttúrunnar og stuðla þannig að almennri útivist í sátt við náttúruna, landsmönnum til heilsubótar og velsældar. Í 69. gr. laganna segir að við hönnun mannvirkja skuli þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands.</p> <p><b>Landsskipulagsstefna 2024-2038</b><sup>29</sup></p> <p>Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.</p> <p>Skipulag geri nauðsynlegar ráðstafanir til að stuðla að öryggi almennings gagnvart náttúruvá.</p> <p>Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.</p> <p><b>Reglugerð um hávaða nr. 774/2008</b></p> <p>Markmið reglugerðarinnar er að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða</p> <p><b>Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999</b></p> <p>Meðal markmiða reglugerðarinnar er að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum loftmengunar á heilsu manna og umhverfið og að draga úr mengun lofts.</p> | Aðgengi að<br>útivistarsvæðum<br>Hljóðstig<br>Loftgæði<br>Vatnsgæði<br>Hætta vegna<br>náttúruvá | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hefur stefnan áhrif á loftgæði og hljóðvist?</li> <li>- Hefur stefnan áhrif á möguleika til útivistar og hreyfingar?</li> <li>- Eru líkur á stefnan orsaki mengun í grunnvatni og hafi þannig áhrif á efnafræðilegt ástand grunnvatnshlota?</li> <li>- Stuðlar stefnan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?</li> <li>- Stuðlar stefnan að öryggi?</li> <li>- Tryggir stefnan ásættanlegt öryggi m.t.t. náttúruvár?</li> </ul> |

<sup>29</sup> Skipulagsstofnun (2025).



## 4.6 ÁHRIF VALKOSTA

### Náttúrufarslegir þættir

| Matsspurning   | Vægis Einkunn |          |          |
|--|---------------|----------|----------|
|  | 0 kostur      | A kostur | B kostur |
| Hefur stefnan áhrif á lykil vistkerfi, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróið land?  | 0             | -        | -        |
| Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjaskrá (fríðlýst svæði, fólkvanga eða önnur svæði á náttúruminjaskrá)?   | 0             | 0        | 0        |
| Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga, svo sem birkiskóga, mýrar og flóa stærri en 2 ha, stöðuvötn stærri en 1.000 m <sup>2</sup> , sjávarfitjar og leirur og fossa? | 0             | 0        | 0        |
| Hefur stefnan í för með sér umfangsmikið beint rask og varanleg áhrif á jarðmyndanir?  | 0             | -        | -        |
| Hefur stefnan áhrif á loftslagsmál, þ.e. veldur hún aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?   | 0             | -        | -        |
| Er hættu á að stefnan valdi álagi eða hnignun vatnshlota og að þau nái ekki umhverfismarkmiði sínu um gott ástand?   | 0             | -        | -        |

### SKÝRINGAR

Svæðið tilheyrir hvorki mikilvægum fuglasvæðum né Ramsarsvæðum, en uppbygging á svæðinu mun hafa neikvæð áhrif á gróið land.

Stefnan hefur ekki áhrif á svæði á náttúruminjaskrá.

Stefnan hefur ekki áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga.

Uppbygging á svæðinu hefur í för með sér beint rask en engar jarðmyndanir sem njóta verndar er að finna á svæðinu. Svæðið er þegar raskað og þar er nú æfingasvæði fyrir golf en áður voru tún nýtt.

Uppbygging íbúðarbyggðar hefur tímabundin neikvæð áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda vegna losunar jarðvegs, rasks á grónu landi, umferðar vinnuvéla á framkvæmdatíma og kolefnisspors mannvirkja.

Staðbundið álag er í Skutulsfirði innanverðum (vatnshlot 101-1282-C) vegna fráveitu án hreinsunar, samgangna og sjókvíaldis en ekki liggur fyrir hve mikil áhrifin og áhættan eru. Aukinn íbúafjöldi innst í firðinum mun auka álag á viðtakann. Ísafjarðarbær vinnur að uppsetningu hreinsistöðva og sameiningu útrása fráveitulagna í Skutulsfirði í samræmi við *Aðgerðaáætlun Vatnaáætlunar 2022-2027*.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Umhverfisstofnun (2022B).



## Menningarminjar og yfirbragð byggðar

| Matsspurning  | Vægis Einkunn |          |          |
|---|---------------|----------|----------|
|   | 0 kostur      | A kostur | B kostur |
| Hefur stefnan í för með sér umfangsmikið rask á landi sem breytir ásýnd lands?  | 0             | -        | --       |
| Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir eða sérstakt landslag sem hefur hátt gildi, svo sem m.t.t. náttúruminja, menningarminja eða útivistargildis? | 0             | -        | --       |
| Hefur stefnan í för með sér hættu á röskun fornleifa?   | 0             | 0        | 0        |

## SKÝRINGAR

Uppbygging íbúðarsvæðis mun breyta ásýnd landsins. Svæðið er þegar raskað og þar er nú æfingarsvæði fyrir golf en áður voru tún nýtt, eins og áður kom fram. Háreist byggð (kostur B) mun hafa neikvæðari áhrif en lágreist byggð (kostur A).

Fyrirhugað framkvæmdasvæði er nú þegar raskað vegna fyrri búsetu og útivistar. Til lengri tíma litið eru áhrif lágreistar byggðar (kostur A) metin jákvæð þar sem sérstaklega er unnið með landslag, staðhætti og náttúru svæðisins svo og myndun sameiginlegra rýma og opinna svæða. Háreist byggð (kostur B) mun hafa neikvæðari áhrif.

Fornleifar hafa verið skráðar og tekið verður tillit til þeirra við framkvæmdir.

## Hagrænir þættir og innviðir

| Matsspurning   | Vægis Einkunn |          |          |
|--|---------------|----------|----------|
|  | 0 kostur      | A kostur | B kostur |
| Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum?             | -             | +        | +        |
| Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?                                 | 0             | ++       | ++       |
| Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almenningsamgöngum? | 0             | ++       | +        |
| Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum?  | 0             | +        | +        |

## SKÝRINGAR

Deiliskipulag svæðisins með íbúðarbyggð er mikilvæg forsenda uppbyggingar húsnæðis á Ísafirði. Svæðið er utan hættusvæða vegna náttúruvár, veðursælt og með góða tengingu við útivistarsvæði og núverandi íbúðarbyggð. Uppbygging í takt við umhverfið (kostur A) mun auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins og er líkleg til þess að laða að fólk.

Uppbygging á svæðinu (kostir A og B) er mikilvægur liður í vexti þéttbýlisins í Skutulsfirði samfara auknum íbúafjölda þar. Fjölgun íbúða skýtur stöðum undir margs konar grunnþjónustu í sveitarfélaginu. Valkostir A og B veita svigrúm fyrir uppbyggingu á fjölbreyttum íbúðum af ýmsum stærðum. Litlar íbúðir eru líklegar til að laða að ungt fólk. Uppbygging í áföngum veitir svigrúm til hagkvæmrar uppbyggingar í takti við eftirspurn.

Samfara uppbyggingu íbúðarhverfis er gert ráð fyrir öruggum göngu- og hjólaleiðum og góðum tengslum við núverandi byggð og nærliggjandi þjónustu.

Gert er ráð fyrir að allir innviðir verði byggðir upp með tillit til orkuskipta.



## Heilsa og öryggi

| Matsspurning   | Vægis Einkunn |          |          |
|--|---------------|----------|----------|
|  | 0 kostur      | A kostur | B kostur |
| Hefur stefnan áhrif á loftgæði, hljóðvist og umferðaröryggi?   | 0             | -        | -        |
| Hefur stefnan áhrif á möguleika til útivistar og hreyfingar?   | +             | +        | -        |
| Eru líkur á stefnan orsaki mengun í grunnvatni og hafi þannig áhrif á efnafræðilegt ástand grunnvatnshlota?            | 0             | 0        | 0        |
| Stuðlar stefnan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika? | 0             | ++       | +        |
| Tryggir stefnan ásættanlegt öryggi m.t.t. náttúruvár?  | +             | +        | +        |

### SKÝRINGAR

Uppbygging á svæðinu (valkostir A og B) fela í sér aukna umferð um Tungubraut með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á Tunguhverfi. Gert er ráð fyrir hringtorgi við innkomu í nýja hluta hverfisins til að draga úr umferðarhraða. Götur í valkosti A eru fremur stuttar og bogalaga og hannaðar með umferðaröryggi í huga.

Svæðið innan við Tunguhverfi er nýtt til útivistar í dag. Aðgengi er að golfvællinum og neti göngustíga í Tungudal. Í valkosti A er sérstök áhersla lögð á tengsl við útivistarsvæði, sögu og náttúru svæðisins. Valkostur B felur í sér háreista og þétta byggð án góðrar tengingar við útivistarsvæði, sögu og náttúru svæðisins. Háreist og þétt byggð er einnig líkleg til að draga úr þeim gæðum sem til staðar eru í dag.

Uppbygging á svæðinu er ekki líkleg til að hafa neikvæð áhrif á grunnvatnshlot svæðisins. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í valkosti A.

Í valkosti A er gert ráð fyrir mörgum grænum svæðum, m.a. opnum svæðum og leiksvæðum fyrir börn. Minna svigrúm er fyrir slíka svæði í valkosti B.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð er utan hættusvæða vegna ofanflóða skv. gildandi hættumati. Gert var hættumat vegna flóða í Tunguá og þar er lagt til að gerður verði lágreistur varnargarður til að verja fyrirhugaða byggð. Í valkostum A og B er tekið tillit til hættumatsins.

## 4.7 NIÐURSTAÐA

Fólksfjölgun á Ísafirði kallar á uppbyggingu íbúðarhúsa. Í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 er gert ráð fyrir að ávallt verði tiltækar fjölbreyttar lóðir fyrir íbúðarhús sem henti öllum aldurs- og þjóðfélagshópum. Þannig hafi fólk val um búsetu m.t.t. staðsetningar og umhverfis. Samkvæmt aðalskipulaginu er svigrúm fyrir íbúðarbyggð á Eyrinni. Gæði byggðar á Eyrinni og í Tungudal eru ólík að mörgu leyti.

Í Tungudal er veðursælt og stutt í útivistarsvæði. Svæðið er einnig utan hættusvæða vegna náttúruvár. Uppbygging á svæðinu mun ekki raska svæðum á náttúruminjaskrá eða hafa áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga.

Valkostur A er heppilegastur af þeim þremur kostum sem voru til skoðaðir. Samkvæmt honum er tækifæri til að skapa lágreista byggð sem er hlýleg, barnvæn, örugg, græn og í meneskjulegum mælíkvarða. Góð tenging við útivistarsvæði og almenningsrými auka gæði byggðar enn frekar.



## TILVITNANIR OG HEIMILDIR

Council og Europe Landscape Convention (2000). *Evrópusamningur um landslag*. Sótt 6. nóv. 2024 af <https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=09000016802f3fb0>.

Ísafjarðarbær (2024). *Kortavefsjá Ísafjarðarbæjar*. Sótt 6. nóv. 2024 af <https://www.map.is/isafjordur/>.

Kristín Sylvía Ragnarsdóttir og Atli Rúnarsson (2025). *Fornleifaskráning í landi Tungu í Skutulsfirði vegna deiliskipulags*. Náttúrustofa Vestfjarða. NV nr. 15-25.

Landsnet (2024). *Kerfisáætlun 2023-2032*. Landskipulagsstefna 2024-2038. Samþykkt 16. maí 2024. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Margrét Hrönn Hallmundsdóttir (2014). *Fornleifakönnun vegna fyrirhugaðra breytinga á Ísafjarðarlínu í Skutulsfirði og Önundarfirði*. Bolungarvík, Náttúrustofa Vestfjarða, NV nr. 8-14.

Mennta- og menningarmálaráðuneyti (2014). *Menningarstefna í mannvirkjagerð: Stefna íslenskra stjórnvalda í byggingarlist*. Sótt 4. maí 2020 af <https://www.stjornarradid.is/>.

Minjastofnun Íslands (2024). *Minjavefsjá*. Sótt 7. nóv. 2024 af <https://minjastofnun.gis.is/>.

Náttúrufræðistofnun Íslands (2024A). *Sérstök vernd vistkerfa og jarðminja*. Sótt 7. nóv. 2024 af <https://serstokvernd.ni.is/>.

Náttúrufræðistofnun Íslands (2024B). *Vistgerðakort og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. Sótt 7. nóv. 2024 af <http://vistgerdakort.ni.is/>.

Orkubú Vestfjarða (2025). *Upplýsingar um rafstrengi*. Sótt 18. des. 2025 af <https://www.ov.is/>.

Ragnar Edvardsson og Ruth A. Maher (2002). *Fornleifaskráning í Ísafjarðarbæ. I. hluti Eyrarhreppur hinn forni Svæðisskráning og aðalskráning jarðanna; Eyri, Seljaland, Tunga, Hafrafell, Engidalur, Fossar og Kirkjuból*. Bolungarvík, Náttúrustofa Vestfjarða og Fornleifastofnun Íslands, NVNR8/02.

Skipulagsstofnun (2007). *Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana*. Sótt 8. maí 2023 á <https://www.skiplag.is/>.

Skiplagsstofnun (2025). *Landsskiplagsstefna 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaráætlun fyrir árin 2024-2028*.

Stjórn vatnamála (2023). *Upplýsingar um vatnshlot*. Sótt 7. nóv. 2024 af <https://vatnavefsja.vedur.is/>.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið (2020). *Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030*.

Umhverfisstofnun (2022). *Vatnaáætlun Íslands 2022-2027*.

Umhverfisstofnun (2022B). *Aðgerðaáætlun vatnaáætlunar 2022-2027*.

Umhverfisstofnun (2024). *Náttúruminjaskrá*. Sótt 6. nóv. 2024 af <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/vestfirdir/>.

Veðurstofa Íslands (2008). *Hættumat vegna ofanflóða fyrir Ísafjarðarbæ*. Ísafjörður. Hættumatskort.

Umhverfisstofnun (2024). *Náttúruminjaskrá*. Vestfirðir. Sótt 3. 7. Nóv. 2024 af <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/vestfirdir/>.

Veðurvaktin (2026). *Tunguhverfi – innri hluti, deiliskipulag*. Athugun á vindafari. Einar Sveinbjörnsson. Unnið fyrir Ísafjarðarbæ og Verkís.

## Tunguhverfi, innri hluti – áfangi I



Veðurstofa Íslands (2008). *Hættumat vegna ofanflóða fyrir Ísafjarðarbæ. Ísafjörður. Hættumatskort.*

Veðurstofa Íslands (2022). *Mat á endurkomutíma óveðursflóða reiknað með Delft3D-FM. VÍ 2022-009.*

Veðurstofa Íslands (2023). *Veðurstöð 2642 - Ísafjörður. Upplýsingar um veðurfar.*

Verkís (2025A). Jarðkönnun vegna stækkunar íbúðarbyggðar í Tunguhverfi. Jóhann Birkir Helgason. 2025-01-03.

Verkís (2025B). Jarðkönnun vegna stækkunar íbúðarbyggðar í Tunguhverfi. Jóhann Birkir Helgason. 2025-05-19.

Verkís (2025). Deiliskipulag Tunguhverfis – minnisblað. Flóðamat og flóðaútbreiðsla Tunguár. Signý Tryggvadóttir. Unnið fyrir Ísafjarðarbæ.

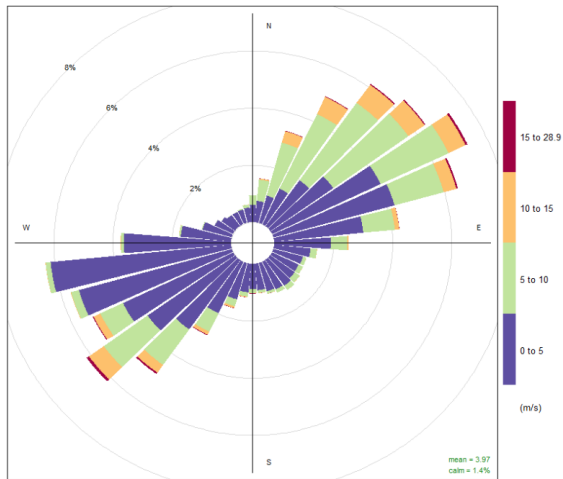
Verkís (2026). Dsk – Tunguhverfi – innri hluti – Ofanvatnslausnir. Minnisblað dags. 29. jan. 2026.

Vestfjarðastofa (2024). *Sóknaráætlun Vestfjarða 2025-2029. Sótt 9. jan. 2025 af <https://www.vestfiridir.is/>.*

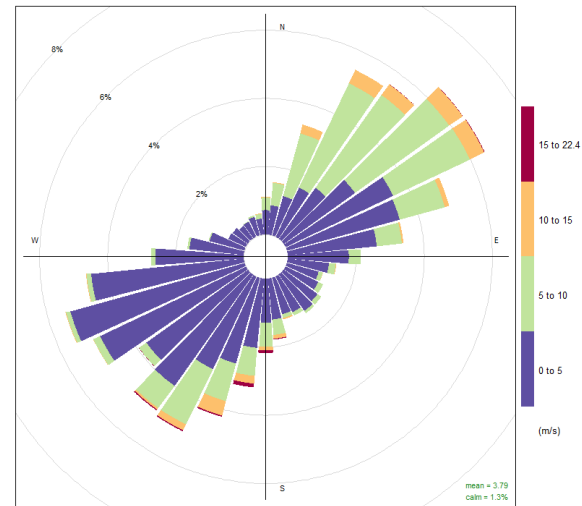


Viðauki

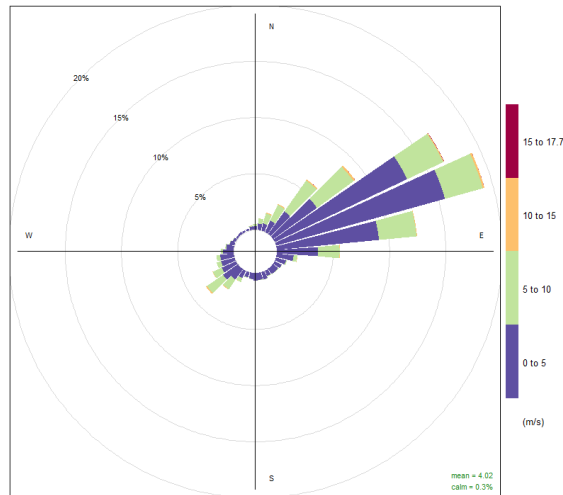
Vindrós - Ísaf. - Skeið 1998-2025



Vindrós - Skeið, des 2023- apríl 2025



Vindrós - Skeið, 1998-2024, jún-ág, kl.09-21



Vindrós - Tungudalur, des 2023- maí 2025

