



# Ásbrú til framtíðar



Skipulagslýsing - Rammahluti Aðalskipulags  
Reykjanesbæjar 2020-2035 fyrir Ásbrú

Febrúar 2024



# Efnisyfirlit

<b>1 Inngangur</b>	<b>3</b>
1.1. Aðdragandi og tilgangur	3
1.2. Áherslur og helstu viðfangsefni	3
1.3. Leiðarljós og meginmarkmið	5
<b>2 Staðhættir</b>	<b>6</b>
2.1. Skipulagssvæðið	6
2.2. Sagan	7
2.3. Landslag og jarðfræði	7
2.4. Veðurfar	8
2.5. Samgöngur	9
2.6. Takmarkanir við flugvöllinn	10
2.6. Rafveita	13
2.7. Náttúruvá	13
2.8. Verndarsvæði	15
2.9. Mengun	15
<b>3 Skipulagsforsendur</b>	<b>17</b>
3.1. Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar	17
3.2. Mannfjöldaþróun	18
3.3. Byggðaðróun	19
3.4. Atvinnuþróun	20
<b>4 Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>22</b>
4.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026	22
4.2. Þróunaráætlun K64	22
4.3. Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024	24
4.4. Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030	25
<b>5 Umhverfismat</b>	<b>26</b>
<b>6 Málsmeðferð</b>	<b>26</b>



Unnið af ráðgjafarfirmunum Alta [www.alta.is](http://www.alta.is)  
A1637-022-U01



# 1 Inngangur

## 1.1. Aðdragandi og tilgangur

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020–2035, vegna nýs rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú. Rammahlutinn er endurskoðun á rammaskipulagi Ásbrúar til ársins 2050, sem var samþykkt í mars árið 2020. Rammaskipulagið var byggt á forsendugreiningu og forsögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú sem Alta vann fyrir Reykjanesbæ árið 2019. Mikið samráð var haft við íbúa og lóðarhafa á svæðinu við skipulagsvinnuna.

Hið endurskoðaða rammaskipulag verður fest í sessi með því að gera það að rammahluta aðalskipulags og öðlast þar með lagalegt gildi skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Rammahlutinn endurspeglast í aðalskipulagsupprætti sveitarfélagsins, forgangsroðun uppbyggingar, auk breytinga á stærðum s.s. byggingarmagni og fjölda íbúða. Deiliskipulagsáætlanir fyrir tiltekna reiti eða lóðir á Ásbrú þurfa að vera í samræmi við aðalskipulagið, þ.m.t. rammahlutann.

Tilgangur skipulagslýsingarinnar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsæja og markvissa.

## 1.2. Áherslur og helstu viðfangsefni

Reykjanesbær hefur ákveðið að Ásbrú verði næsta uppbyggingarhverfi í sveitarfélaginu og að þar muni næsti nýi skóli rísa. Endurskoðun á rammaskipulaginu felst fyrst og fremst í samræmingu við þróunaráætlun KADECO (Keflavík Airport Development Company), sem nefnist K64 en auk þess voru settar ítarlegri leiðbeiningar um fyrirkomulag byggðar á öllu svæðinu. Rammahlutinn er nánari útfærsla á almennri stefnu aðalskipulagsins og þeirri stefnu sem birtist í þróunaráætlun K64. Hann leggur línurnar fyrir deiliskipulagsvinnu í framhaldinu hvað varðar landnotkun, samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda.

Í þróunaráætlun K64 er Ásbrú skilgreind sem eitt af megin þróunarsvæðunum og mikil tækifæri talin felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu Keflavíkurflugvallar og í nágrenni við miðbæ Reykjanesbæjar (mynd 1.1).



Mynd 1.1. Mynd úr þróunaráætlun K64 sem sýnir sérstök áherslusvæði.



## 1.3. Leiðarljós og meginmarkmið

### LEIÐARLJÓS

### MARKMIÐ

#### 1. Þétt og hlýleg byggð



Ný uppbygging á þéttingarsvæðum

Ný byggð verði þétt, græn og gönguvæn

Fjölbreytt yfirbragð byggðar

Læsilegt gatnakerfi

Göturými römmuð inn og fegrðuð með gróðri

Fjölbreyttir ferðamátar

Bílastæði fegrðuð með gróðri og uppbroti

Bílastæði með gegndræpu yfirborði

Fjölnota bílastæði

#### 2. Ásbrú fyrir alla



Fjölbreyttar húsa- og íbúðargerðir fyrir alla aldurs- og félagshópa

Vandað og hagkvæmt húsnæði

Húsnæði fyrir verslun og nærþjónustu á miðsvæði sem eflir mannlíf þar sem íbúar fá tækifæri til að hittast

Fjölbreytt starfsemi og viðburðir tengdir fjölmenningu

Grunnskólar verði staðsettir í miðju íbúðarhverfa

Íþróttastaða verði byggð upp miðsvæðis á Ásbrú

#### 3. Skjólgóð og græn útisvæði



Skemmtileg leiksvæði á lykilstöðum

Grænir göngustígar tengi saman græn svæði og áfangastaði

Mynda skjól og nýta sól

Almenningsrými þar sem njóta má útiveru allan ársins hring

Góð lýsing í skammdeginu

Blágrænar ofanvatnslausnir verði nýttar til að fegra götur og almenningsrými með gróðri.

#### 4. Framþróun og staðarandi



Fjölbreytt verslun og þjónusta í bland við íbúðarbyggð í innan við 10 mínútna göngufjarlægð

Einstök saga sem er mikilvægur grunnur staðaranda á svæðinu

Nýsköpun og tækniþróun í nálægð við flugvöllinn

## 2 Staðhættir

### 2.1. Skipulagssvæðið

Ásbrú er staðsett á Miðnesheiði á Reykjaneskaga í suðausturjaðri Keflavíkurflugvallar. Svæðið afmarkast í norður og vestur af flugvellinginum, í austur af Reykjanesbraut og í suður af Hafnavegi. Bæjarhlutinn er hluti af Reykjanesbæ en Reykjanesbraut aðskilur Ásbrú frá öðrum hverfum Reykjanesbæjar. Alls er skipulagssvæðið um 400 ha með um 3.000 íbúa í um 1.550 íbúðum.



Mynd 2.1. Loftmynd af núverandi byggð á Ásbrú.



## 2.2. Sagan

Það svæði sem nú ber nafnið Ásbrú var innan herstöðvar Bandaríkjahers og NATO á árunum 1941-2006. Svæðið var afgirt og innan þess bær með alla helstu þjónustu þar sem hermenn og fjölskyldur þeirra bjuggu. Þegar mest lét voru íbúarnir hátt í sex þúsund, fleiri en í flestum bæjum á Íslandi.

Þó að Ásbrú hafi verið lokað almenningi þá þótti svæðið mjög spennandi, endurómur nýja heimsins og uppspretta erlendra áhrifa á einangraðri eyju. Herstöðin hafði þannig mikil áhrif á íslenskt menningarlíf á 20. öld, allt frá hergóssi yfir í rokk og ról.

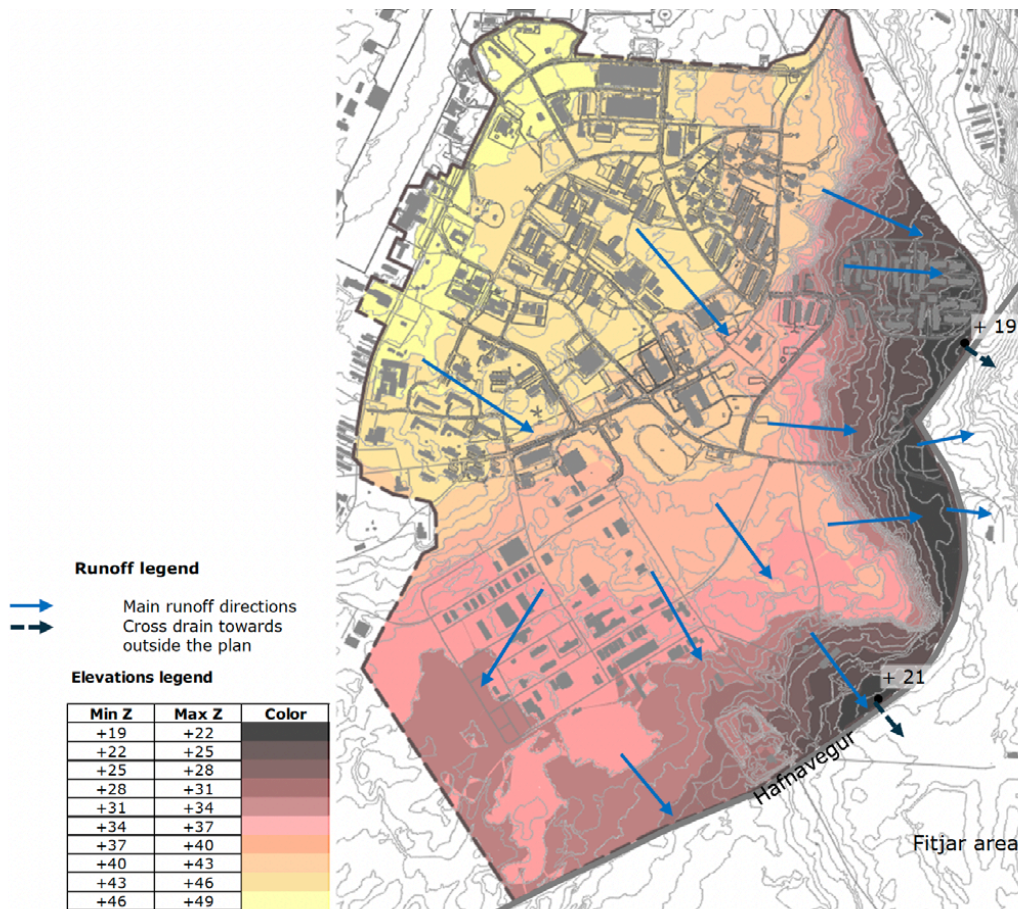
Stærsti hluti þeirra bygginga sem í dag eru á Ásbrú eru frá tímum bandaríska hersins, bæði íbúðarblokkir og byggingar sem hýstu ýmis konar þjónustu og starfsemi. Þar má m.a. nefna Andrews Theater kvikmyndahúsið, "mínimoll", skemmtistaði, skóla, flugskýli, gamla sjúkrahúsið og kirkjuna sem var fyrir ólíka trúarhópa.

## 2.3. Landslag og jarðfræði

Landið á Ásbrú er tiltölulega flatt en lækkar aðeins til suðurs og suðausturs með ávöllum hæðum á misgrónu hraunlendi (sjá mynd 2.2.). Víða má sjá alaskalúpínu í breiðum. Ofan af hæðinni er víðsýnt til allra átta, yfir flatlendar víðáttur Miðnessins til norðvesturs, að fjallshryggjum Reykjanessins í fjarska til suðausturs og til sjávar yfir Stakksfjörð til norðausturs.

Skipulagssvæðið stendur á grágrýti sem er þokkalega lekt og rennur grunnvatn þaðan í austsuðaustur yfir í gropin nútímahraun sem eru mjög lek. Jarðvegur er almennt þunnur á svæðinu og því stutt í berg. Gæta þarf vel að hreinsun vatns frá yfirborði áður en það rennur ofan í berggrunninn. Ferskt grunnvatn á svæðinu er í linsu sem liggur ofan á jarðsjó undir öllum Reykjanesskaga. Þessir þættir skipta máli þegar veitumál á Ásbrú verða útfærð.



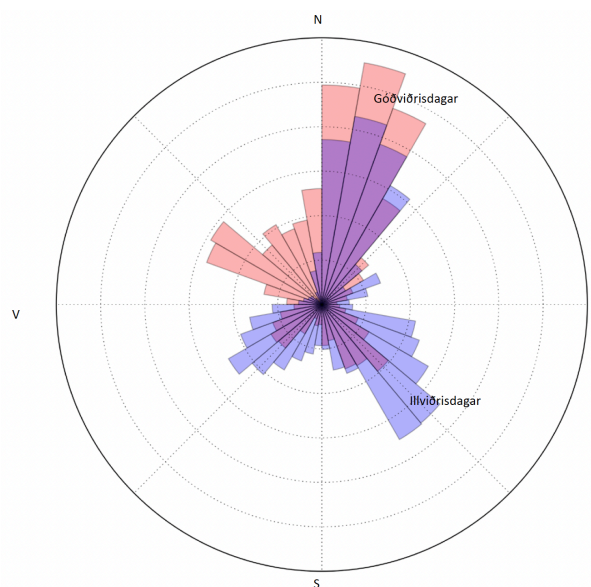


Mynd 2.2. Landhæð og meginrennislísiðir ofanvatns. Kort úr skýrslu COWI um blágrænar ofanvatnslausnir á Ásbrú.

## 2.4. Veðurfar

Landfræðileg staðsetning Ásbrúar og lítið skjól af gróðri gerir það að verkum að þar er nokkuð vindasamt (sjá vindróslu hér til hliðar).

Á hlýjum og þurrum dögum er norðaustan átt ríkjandi (merktar með bleiku), sem þýðir að til þess að gera þessa daga enn betri þarf skjól fyrir þessari vindátt. Vindar á illviðrisdögum eru líka tíðastir úr norðaustan átt (merktir með ljósbláu) þannig að skjólið nýtist einnig til að gera borgarumhverfið bærilegra í vondu veðri. Á illviðrisdögum eru einnig tíðir vindar úr suðaustri. Aðrar vindáttir sem eru þó ekki eins algengar, koma úr vestnorðvestri á góðviðrisdögum og vestsuðvestri á illviðrisdögum.



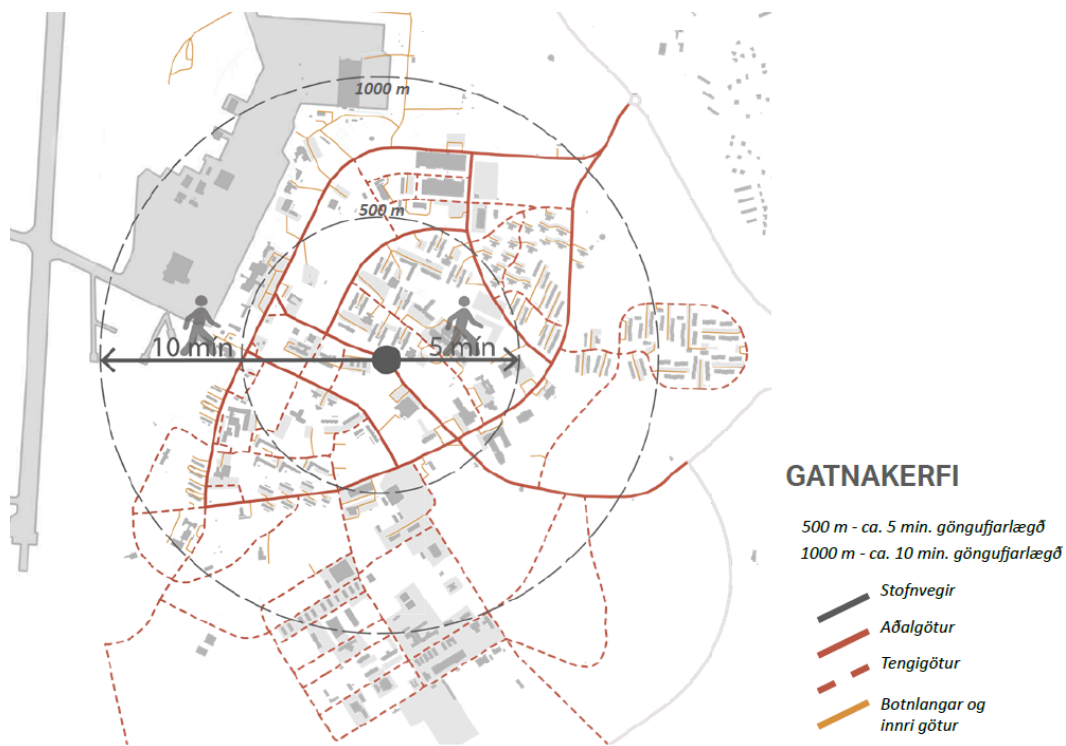


Vegna norðlægrar hnattstöðu Íslands er sólin lágt á lofti, sérstaklega á veturna, vorin og haustin og skuggavarp því mikið. Afstaða til sólar og skjóls stýrir því miklu um hvernig nærveður skapast á svæðinu.

## 2.5. Samgöngur

Reykjaneshæbrautin er allt í senn aðaltenging Ásbrúar út á við fyrir akandi en aðskilur um leið hverfið frá restinni af bænum. Þetta á sérstaklega við fyrir gangandi vegfarendur, en þó eru tvenn undirgöng undir brautina sem eru mikilvægar tengingar. Bein gönguleið þvert yfir Ásbrú er í mesta lagi 20 mínútur og stærð svæðisins fellur því undir svokallað 20 mínútna hverfi þar sem íbúar eiga að geta sinnt öllum daglegum erindum fótgangandi þegar byggð þéttist og þjónusta eykst á svæðinu.

Tvær strætóleiðir ganga um Ásbrú, ein sem tengir hverfið við önnur hverfi Reykjaneshæjar og önnur sem tengist flugvelli og Reykjavík. Strætósamgöngur verða þó að teljast nokkuð stopul og biðtími oft langur. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir hraðleið almenningssamgangna milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur og í þróunaráætlun K64 er gert ráð fyrir að hraðleiðin muni stoppa við á Ásbrú.



Mynd 2.3. Gatnakerfi og göngufjarlægðir á Ásbrú.



## 2.6. Takmarkanir við flugvöllinn

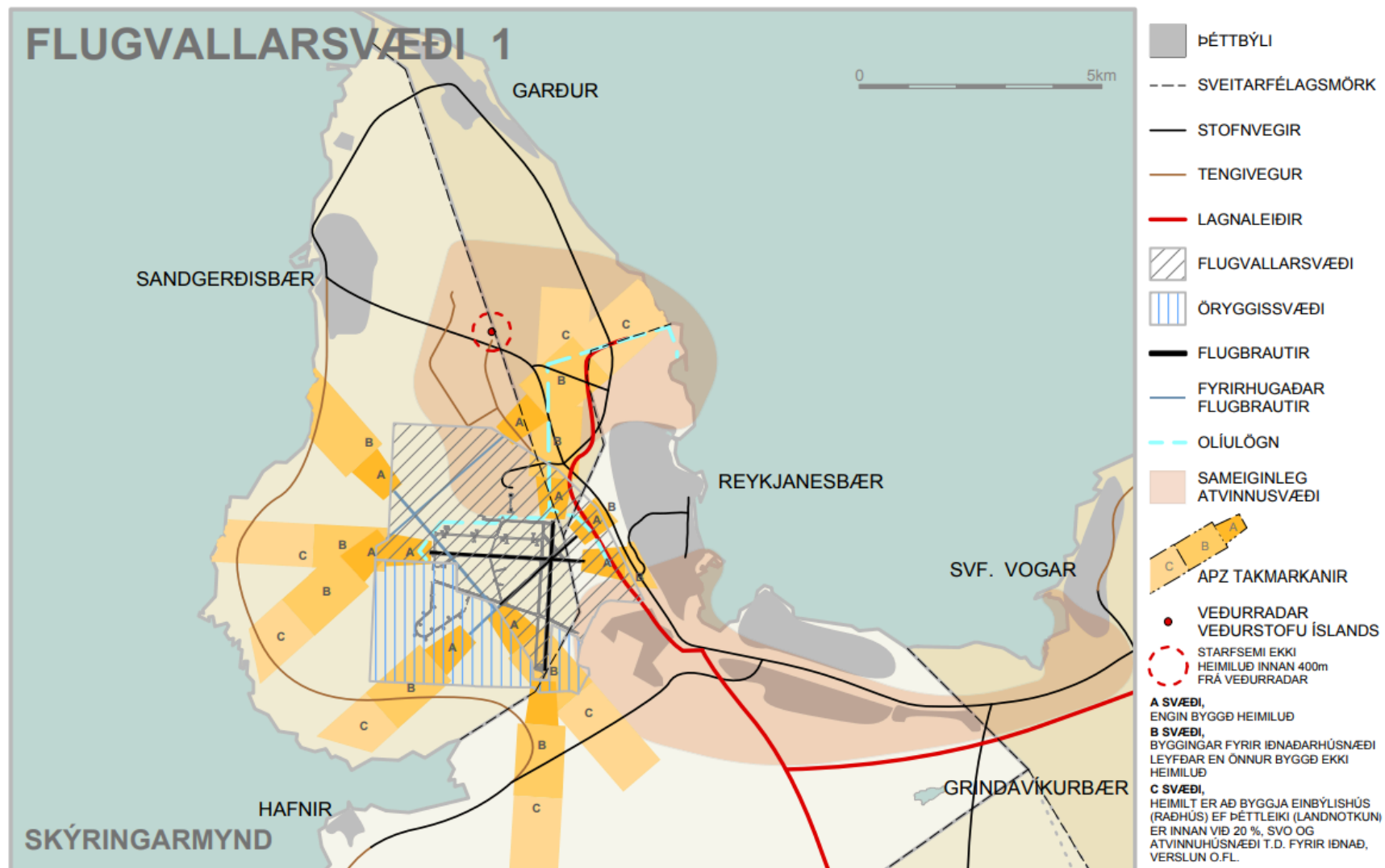
Landnýting er takmörkuð á flugöryggissvæðum (APZ svæði) í kringum flugvöllinn (mynd 2.4.):

**Flugöryggissvæði A:** Engin byggð er heimiluð á svæðinu.

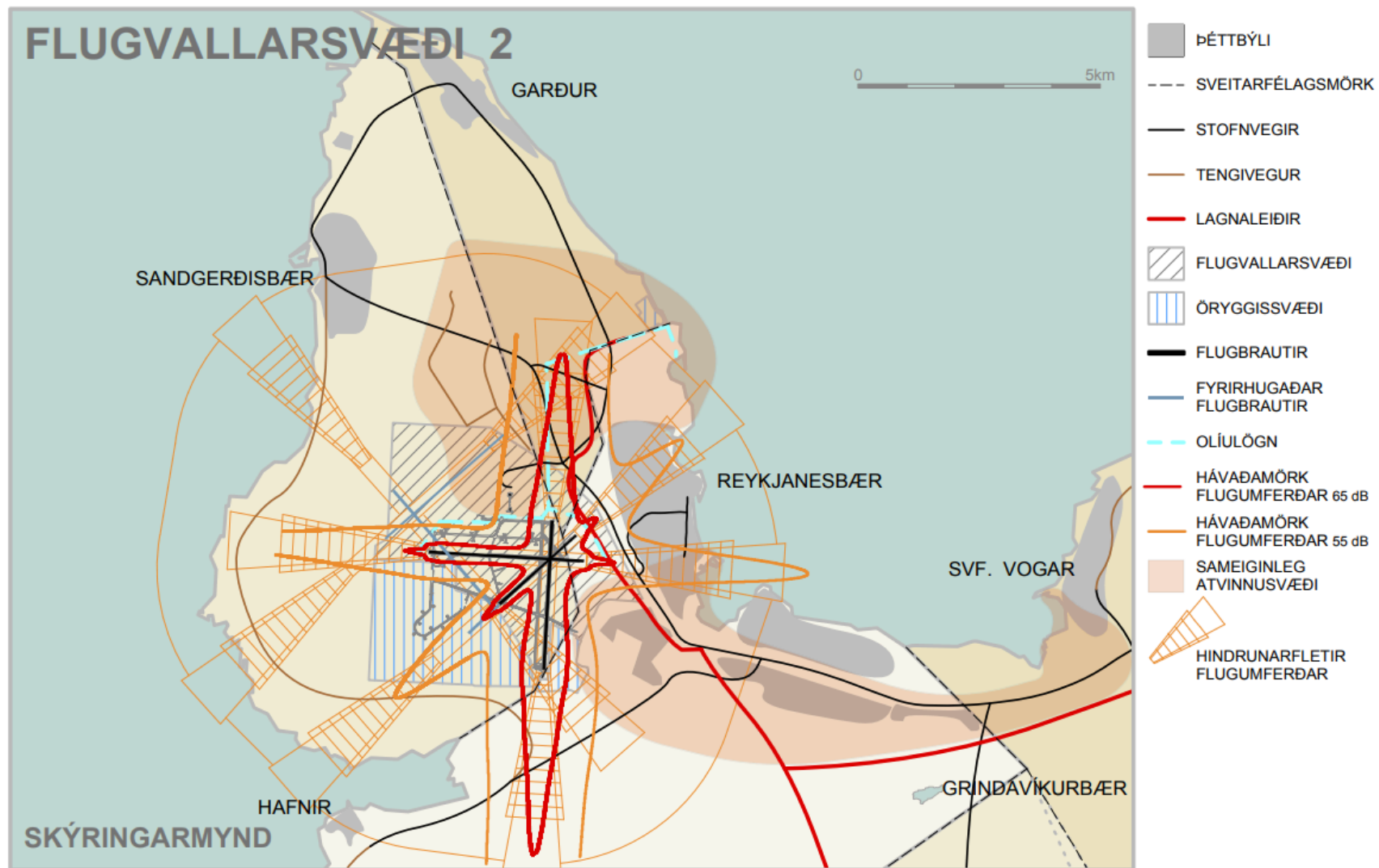
**Flugöryggissvæði B:** Byggingar fyrir athafna- og iðnaðarhúsnæði leyfðar en önnur byggð ekki heimiluð.

**Flugöryggissvæði C:** Heimilt er að byggja sérbýli ef þéttleiki (landnýting) er innan við 20% svo og atvinnuhúsnæði.

Ásbrú fellur utan hindranaflata flugbrauta fyrir utan suðvesturhorn á skilgreindu athafnasvæði AT5 Tæknivöllum (mynd 2.5). Hljóðvist er nokkuð góð á Ásbrú þrátt fyrir mikla nálægð við flugvöllinn þar sem svæðið liggur ekki í brautarstefnum flugbrauta. Hljóðmengun frá flugvélum er meiri á öðrum stöðum í Reykjanesbæ.



Mynd 2.4. Takmarkanir í landnýtingu í kringum flugvöllinn (gulir flákar). Kort úr Svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024.

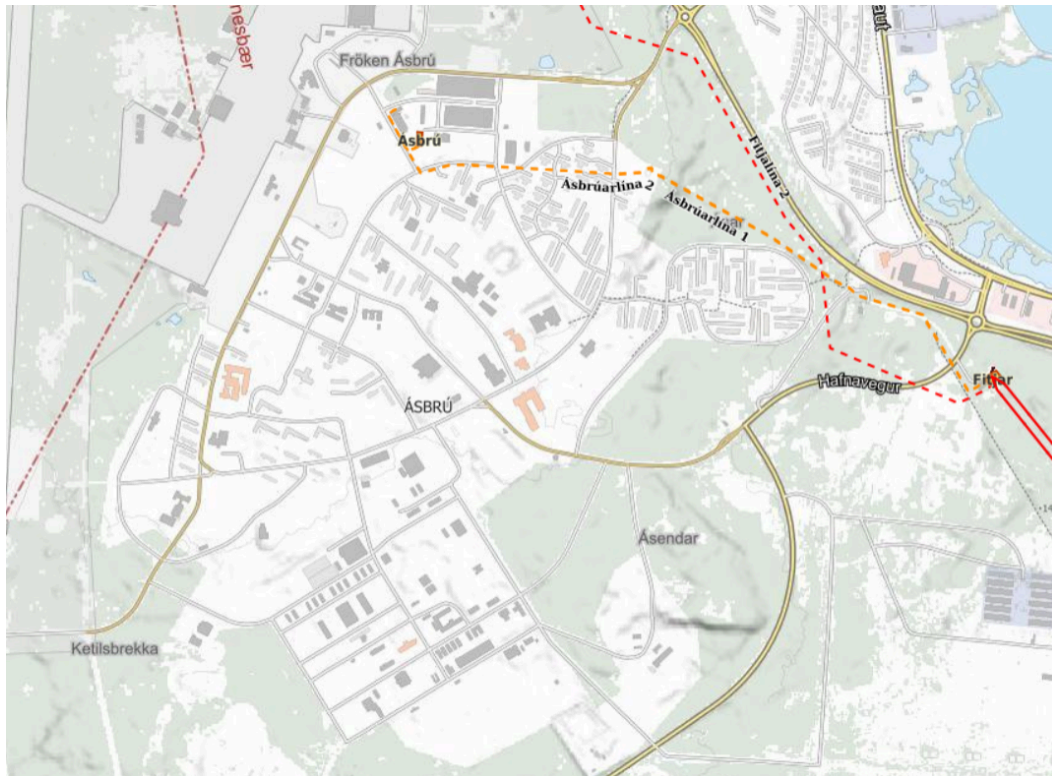


Mynd 2.5. Hljóðmengun og hindrunarfletir flugumferðar. Eins og sést er Ásbrú utan marka vegna hávaða frá flugumferð. Kort úr Svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024.



## 2.6. Rafveita

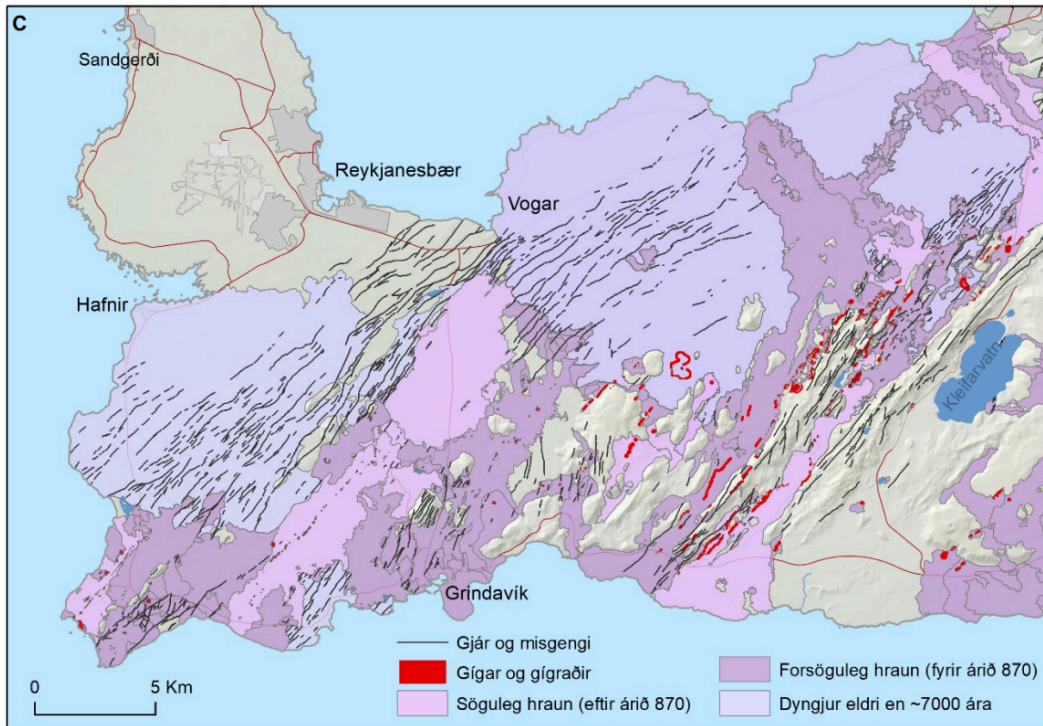
Ásbrúarlínur 1, 2 og 4 sem eru 33 kV jarðstrengir, með 10 m breitt helgunarsvæði,, liggja innan skipulagssvæðisins og Fitjalína 2, sem er 132 kV jarðstrengur, með 11 m breitt helgunarsvæði, liggur meðfram Reykjanesbraut. Einnig er tengivirkið Ásbrú innan skipulagssvæðisins. Þessi mannvirki eru á vegum Landsnet og skal hafa samráð við fyrirtækið vegna framkvæmda nærri strengjunum.



Mynd 2.6. Ásbrúarlínur 1 og 2 og Fitjalína 2.

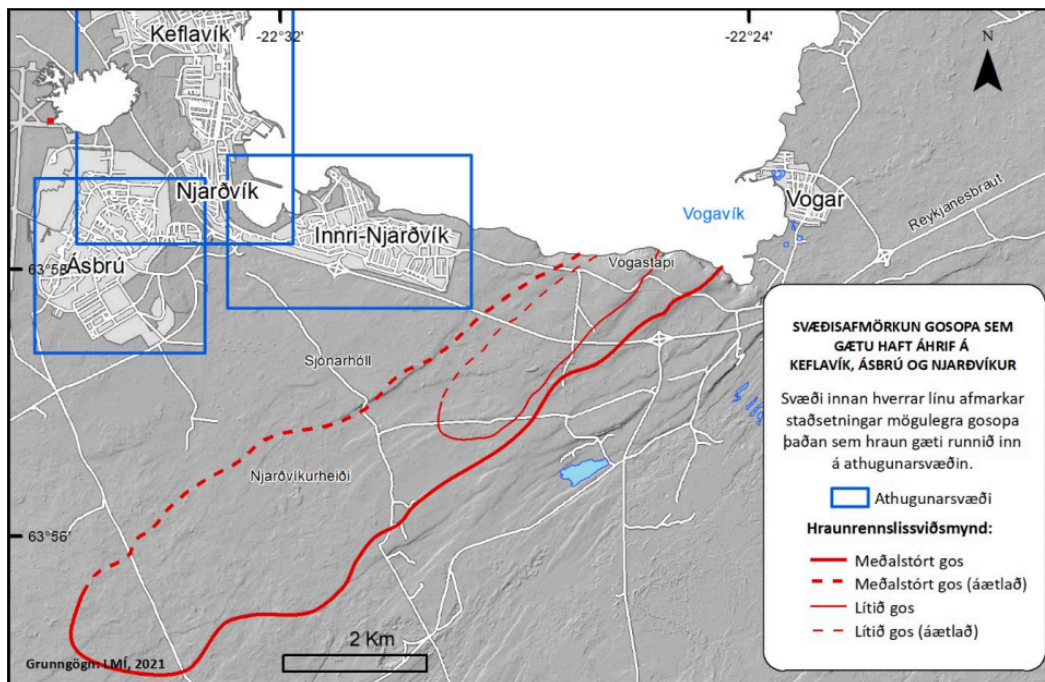
## 2.7. Náttúruvá

Sumarið 2023 gaf Veðurstofa Íslands út Langtímahættumat Reykjaneskaga vestan Kleifarvatns - Hrauna-, gasmengunar- og gjóskufallsvá. Í skýrslunni kemur fram að Reykjanesbær og Suðurnesjabær eru staðsett vestan við Reykjaneskerfið og því mjög ólíklegt er að gosupptök verði þar (mynd 2.4).



Mynd 2.7. Reykjanesskagi, hraun sem hafa runnið á svæðinu, gjár, misgengi, gígar og gígaraðir.

Hraunrennsli var hermt frá eldstöðvakerfum á Reykjanesskaganum í átt að þéttbýlisstöðum á skaganum. Á mynd 2.5. má sjá afmörkun hraunflæðis lítilla ( $0,02 \text{ km}^3$ ) og meðalstórra ( $0,3 \text{ km}^3$ ) gosa sem geta veitt hrauni innan sveitarfélagamarka Reykjaneshafnar. Þar sést að áætlað hraunrennsli er í töluverðri fjarlægð frá byggðinni á Ásbrú.



Mynd 2.8. Afmörkun gossprungna (rauðar línur) sem geta veitt hrauni inn í Reykjaneshafnar. Breið rauð lína fyrir miðlungsstórra hraun ( $0,3 \text{ km}^3$ ) og mjó lína fyrir lítill hraun ( $0,02 \text{ km}^3$ ).



## 2.8. Verndarsvæði

Skipulagssvæðið er að mestu leyti raskað land og þar eru engin náttúruverndarsvæði. Stutt er þó að leirum við Fitjar handan Reykjanesbrautar en þær njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61 gr. laga um náttúruvernd og hverfisverndar í aðalskipulagi:

### **HV5 Njarðvíkurfitjar**

*Hverfisverndin er komið á vegna leirunnar, sem nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga, og fjölskrúðugs fuglalífs. Fitjar og leirur í Njarðvíkinni. Útivistarperla í miðri byggð sem setur sterkan svip á umhverfi sitt. Tryggja þarf að mannvirkjagerð í umhverfi taki mið af nánd við svæðið. Gera þarf sérstakar ráðstafanir vegna lágrar sjávarstöðu á svæðinu. Gert er ráð fyrir aðstöðu til fuglaskoðunar.*

Á Ásbrú er óstaðbundin hverfisvernd í aðalskipulagi sem hefur það markmið að vernda sögulega staði og kennileiti frá tíma varnarliðsins:

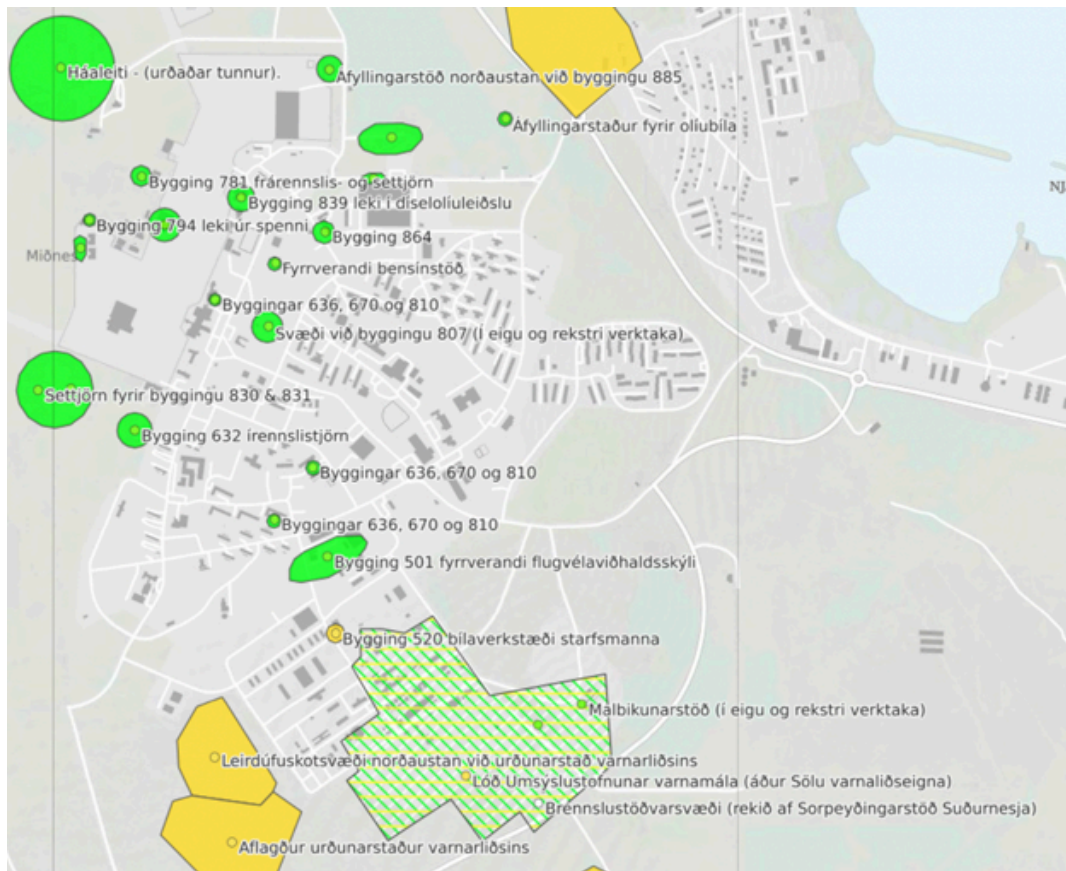
### **HV18 Óstaðbundin.**

*Varðveita þarf hluta sögulegra verðmæta frá veru Varnarliðsins á skilgreindum svæðum á Ásbrú. Þó svo þær minjar falli ekki undir aldursákvæði laga um menningarminjar, eru þær mikilvægur hluti sögu þjóðarinnar á 20. öldinni. Tilgreind dæmi munu liggja fyrir eftir gerð húsakönnunar sem er fyrirhuguð.*

## 2.9. Mengun

Nokkurrar mengunar hefur gætt á Ásbrú tengd varnarliðs- og flugvallarstarfsemi en hún hefur að mestu leyti verið hreinsuð (grænir flákar á mynd 2.9). Þó er ennþá talsverða mengun að finna suðvestan við Tæknivelli á gamla urðunarsvæði varnarliðsins (gulir flákar á kortinu), sem taka þarf tillit til.



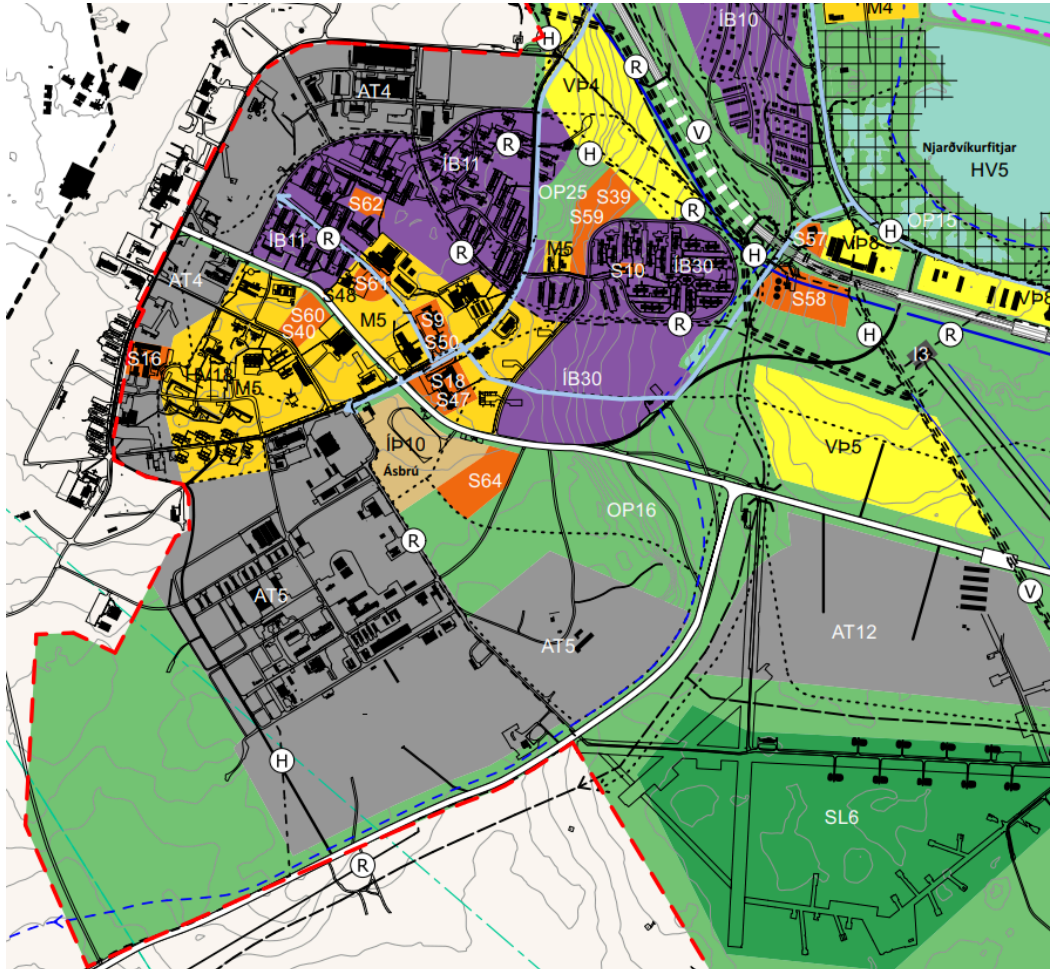


Mynd 2.9. Helstu mengunarsvæði og staða hreinsunar á Ásbrú. Gögn frá minnisblaði Verkis um stöðu hreinsunar í mars 2017.



## 3 Skipulagsforsendur

### 3.1. Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar



Mynd 3.1. Hluti af þéttbýlisupprætti gildandi aðalskipulags sem nær yfir Ásbrú.

Eftirfarandi eru stuttar skilgreiningar á mismunandi landnotkunarreitum á Ásbrú:

**ÍB11 og ÍB 30 Ásbrú. Íbúðarsvæði á Ásbrú.**

**M5 Ásbrú. Miðsvæði á Ásbrú.**

**AT4 Ásbrú. Athafnasvæði á Háaleiti.**

**AT5 Tæknivellir. Athafnasvæði á Ásbrú.**

**S9 Leikskólinn Völlur (S16). Leik- og grunnskóli Hjallastefnu.**

**S10 Heilsuleikskólinn Háaleiti / Skógarás Heilsustefnuleikskóli.**

**S16 (S9) Ásbrú. Háaleitisskóli. Grunn- og leikskóli.**

**S18 Keilir. Háskóli.**



**S47 Á Ásbrú er stefnt að byggingu nýs framhaldsskóla.**

**S59 S60 S61 Skólar á Ásbrú**

**S39, S40, S62 nýir leikskólar á Ásbrú.**

**S64 Svæði ætlað heilbrigðis- og hjúkrunarþjónustu**

**ÍP10 á Ásbrú Fjölgreina íþróttasvæði .**

**OP16 Suðaustan við Ásbrú. Um 24 ha opið svæði.**

**OP25 Sleðabrekka og almenningsgarður. Um 3,4 ha útivistarsvæði.**

## 3.2. Mannfjöldapróun

Reykjanesbær er fjórða stærsta sveitarfélag landsins. Mikil íbúafjölgun hefur verið í Reykjanesbæ undanfarin ár. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 var íbúafjöldi í Reykjanesbæ tæp 20.000 manns í upphafi árs 2021. Frá aldamótunum 2000 hefur íbúum Reykjanesbæjar að meðaltali fjölgað um 3% á ári á meðan fólksfjölgun á Íslandi var að meðaltali rúmt 1%.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að fram til 2025 fjölgi íbúum um 3% á ári, en eftir það dragi úr vaxtarhraðanum og íbúafjölgun verði um 2% á ári frá árinu 2028 og út skipulagstímabilið, þannig að íbúar verði um 27.700 talsins árið 2035. Miðað við þessa fjölgun þarf alls um 1.800-3.300 nýjar íbúðir á skipulagstímabilinu miðað við íbúa/íbúð á bilinu 2,5-2,6. Undanfarið hefur verið kallað eftir aukinni uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á landinu öllu og því má gera ráð fyrir að þessi tala hafi hækkað.

Gert er ráð fyrir að íbúafjöldi á Ásbrú geti meira en tvöfaldast með uppbyggingu nýrra íbúða til ársins 2050. Auk þess verði mikil uppbygging atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Hvenær hverfið telst fullbyggt verður m.a. háð þéttleika byggðarinnar, stærð þess svæðis sem tekið verður undir íbúðarbyggð og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.



## HÚSNÆÐI



1.550 íbúðir á Ásbrú (7.500 í Reykjanesbæ)



Hlutfall leiguíbúða hátt - í eigu fárra og stórra leigufélaga



Hátt hlutfall íbúða undir 70 m<sup>2</sup> - útleiga stakra herbergja



Vaxandi eftirspurn eftir húsnæði og leiguverð hækkar



Lítið um sérbýli og íbúðir yfir 4 herbergjum



120 námsmannaíbúðir

## LÝÐFRÆÐI



Mikið af ungu fólki um þritugt



Mikið af ungum börnum



Hátt hlutfall karlanna



Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara - tímabundin búseta vegna vinnu



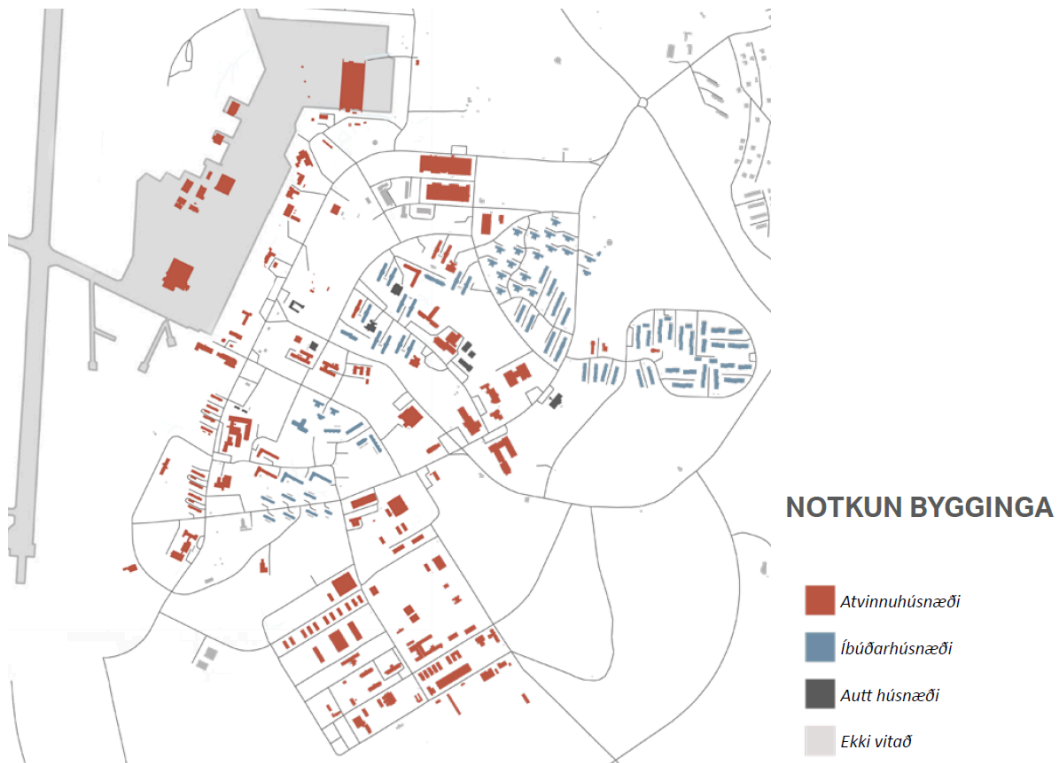
Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða

Mynd 3.2. Tegund húsnæðis og lýðfræði á Ásbrú.

## 3.3. Byggðapróun

Íbúðarbyggðin á Ásbrú ber þess merki að hafa verið reist fyrir hermenn, sem lengi vel fengu ekki að hafa fjölskyldur sínar hjá sér og bjuggu í einstaklingsíbúðum. Frá því að bandaríski herinn fór af landi brott haustið 2006, hefur Ásbrú þróast úr því að vera yfirgefin varnarstöð í mikilvægan bæjarhluta þar sem fjöldi fólks býr, starfar og nemur. Lýðfræði á Ásbrú endurspeglar að einhverju leyti framboð á íbúðarhúsnæði á svæðinu. Mikið af litlum íbúðum í fjölbýli og jafnvel stökum herbergjum til leigu á hagkvæmu verði gerir það að verkum að ungar fjölskyldur og einstaklingar setjast að í bæjarhlutanum.

Á mynd 3.3. sem sýnir grunnmynd bygginga sést hversu dreifð byggðin er og mikið af vannýttu rými milli húsa. Þetta gerir það að verkum að útirými eru opin fyrir vindum og ekki aðlaðandi til útiveru. Vegalengdir milli húsa eru langar og skortur á þjónustu, sem hvetur til bílnotkunar. Gatnakerfið einkennist af botnlöngum og skorti á tengingum en nánast öll byggðin er innan 10 mínútna göngufjarlægðar frá miðju þess, svokallað 20 mínútna hverfi. Það þýðir að þegar hverfið hefur byggst upp sem heildstæð byggð, verður það hæfileg hverfiseining þar sem hægt er að nálgast helstu þjónustu innan hverfisins fótgangandi. Ásbrú tengist tveimur megin gönguleiðum, gömlum þjóðleiðum; strandleiðinni og landleiðinni sem tengja hverfið við náttúruna í kring.



Mynd 3.3. Notkun bygginga á Ásbrú árið 2020.

### 3.4. Atvinnuþróun

Byggingar á Ásbrú hýsa nokkuð fjölbreytta starfsemi, s.s. iðnað, nýsköpun og tækni og ekki síst þjónustu tengda flugvöllinum, sem er misaðgengileg.

Samfélagsþjónustan á svæðinu er fyrst og fremst skólar; háskóli, grunnskóli og leikskólar. Þekkingarsamfélagið í kringum Keili skapar tækifæri fyrir rannsóknir og nýsköpun sem m.a. tengist jarðhitanýtingu á Reykjanesi. Staðsetning grunnskólans í jaðri byggðarinnar hefur verið gagnrýnd, en stærstur hluti barna á Ásbrú búa í hinum jaðrinum og því erfitt fyrir nemendur að ganga í skólann. Engin matvöruverslun er á Ásbrú.

Ásbrú er í jaðri Keflavíkurflugvallar, sem er stærsti vinnustaður landsins, og í aðeins klukkustundarfjarlægð frá höfuðborginni. Þó að Ásbrú sé staðsett alveg upp við flugvallarsvæðið suðaustanvert eru athafnasvæðin upp við flugvallargirðinguna ekki með góða tengingu við flugvöllinn sjálfan. Í aðalskipulagi Reykjaneshæjar er gert ráð fyrir að uppbygging og umsvif á Keflavíkurflugvelli, auk afleiddra starfa, verði áfram meginstoð atvinnulífsins en jafnframt er lögð áhersla á að fjölga atvinnutækifærum í starfsemi sem nýtir flugvöllinn, s.s. framleiðslu- og flutningaþjónustu, auk ferðaþjónustu.

Í þróunaráætlun K64 er lögð mikil áhersla á þróun fjölbreyttrar athafnastarfsemi á Ásbrú. Til skemmri tíma er á horft til aukinnar starfsemi vöruhúsa og vöruflutninga um hlið á Háaleiti, sem veitir aðgang að flugvöllinum. Auk athafnastarfsemi er í K64



lögð sérstök áhersla á þekkingariðnað, menntun og fræðslu í þeim atvinnugreinum sem eru vaxandi á svæðinu, s.s. ferðamennsku, flugi og uppbyggingu innviða og húsnæðis.



Mynd 3.4. Íbúðarsvæði og sérhæfð atvinnusvæði á Ásbrú. Mynd úr þróunaráætlun K64.



## 4 Tengsl við aðrar áætlanir

### 4.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er lögð áhersla á sjálfbært skipulag þéttbýlis:

*Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfeldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.*

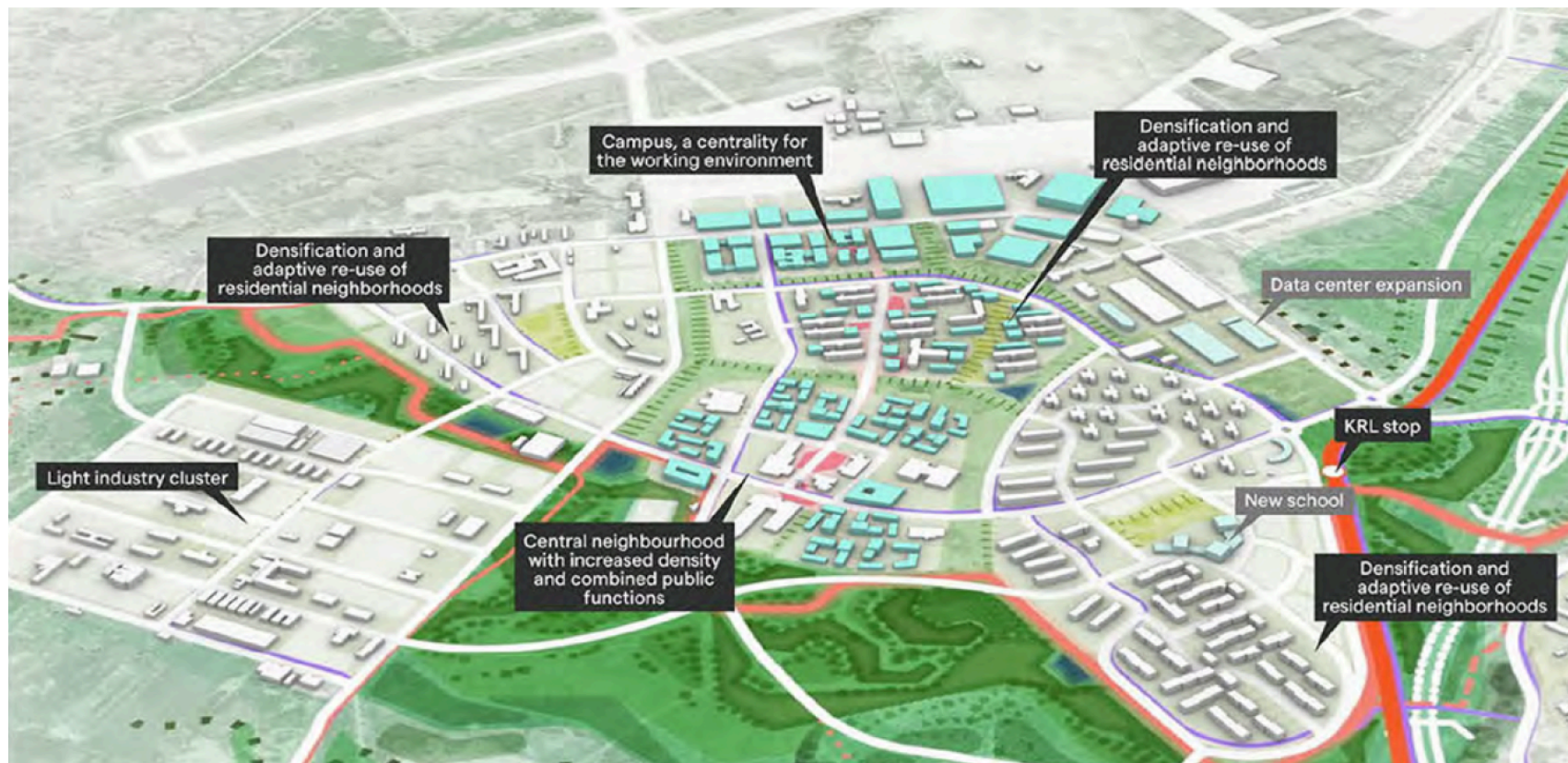
Sveitarfélög ættu að stefna að þéttri og blandaðri byggð íbúða, atvinnuhúsnæðis og verslunar- og þjónustu við íbúa til þess að stuðla að sjálfbærni, styttri vegalengdum og auknum lífsgæðum. Þjóða ætti upp á fjölbreytta húsnæðiskosti, mismunandi húsagerðir og stærðir sem stuðlar að félagslegri fjölbreytni og framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

### 4.2. Þróunaráætlun K64

Þróunaráætlun K64 er sameiginleg framtíðarsýn sveitarfélaganna í kringum Keflavíkurlugvöll, Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar og ISAVIA fyrir uppbyggingu í kringum Keflavíkurlugvöll með sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar, aðlaðandi íbúðarbyggðar og sjálfbæra byggðarþróun að leiðarljósi. Í þróunaráætluninni er bent á möguleika á að nýta alþjóðaflugvöllinn sem mikilvægari efnahagslegan drifkraft en hann er í dag til hagsbóta fyrir svæðið í kring, Suðurnesin og landið allt.

Til að draga úr ósjálfbærri útbreiðslu þéttbýlis, er í K64 einblínt á þróun tiltekinna svæða með sterka ímynd til að auka möguleika á verðmætasköpun. Þessi svæði eru í kringum Keflavíkurlugvöll og mynda nokkurs konar eyjaklasa, sem geta þróast í einstakar einingar og bæta hverja aðra upp, frekar en að vera í samkeppni hver við aðra. Ásbrú er eitt af þessum svæðum.

K64 gerir ráð fyrir að nýta þá möguleika sem felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu flugvallarins og í nágrenni við miðbæ Reykjanesbæjar. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir nýrri uppbyggingu innan núverandi byggðar á svæðinu og engin ný uppbyggingarsvæði skilgreind. Gert er ráð fyrir að á Ásbrú verði til einstakir klasar með góðar tengingar sín á milli, aukinni þjónustu fyrir hverfið og tækifæri í athafnastarfsemi (mynd 4.1). Á sama tíma er lögð áhersla á að halda í einkenni fyrrum herstöðvar. Gert er ráð fyrir að nokkrir klasar verði þéttir með uppfyllingarverkefnum og áherslusvæði skilgreind með mismunandi hlutverk sem styðja hvert við annað. Þessar áherslur eru í takt við rammaskipulag Ásbrúar.



Mynd. 4.1. Áherslur í K64 byggja á og falla vel að markmiðum rammaskipulags Ásbrúar og styðja við þróun vistvænnar, aðlaðandi og líflegrar byggðar á Ásbrú.





### 4.3. Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

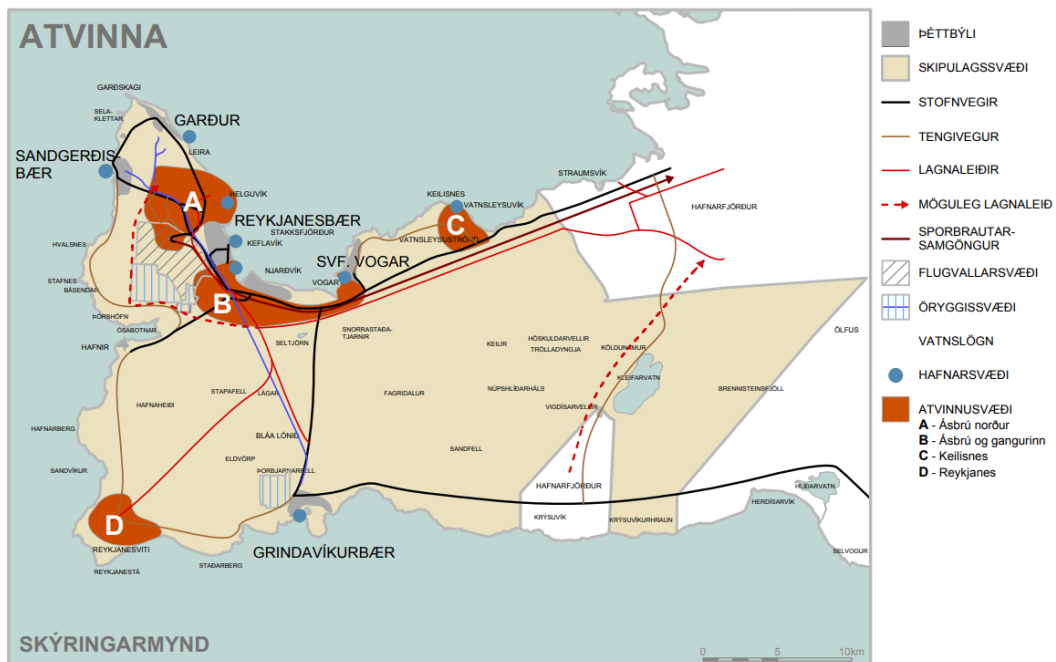
Í svæðisskipulaginu eru skilgreind fjögur sameiginleg atvinnusvæði, þar sem lögð er áhersla á samvinnu sveitarfélaga og uppbyggingaraðila (sjá mynd 4.2). Eftirfarandi er skilgreining á atvinnusvæði A norðan flugvallarins og B sem nær frá Ásbrú og að Vogum á Vatnsleysuströnd.

#### **Atvinnusvæði A (Ásbrú norður)**

Á svæðinu verður lögð áhersla á flugstarfsemi og miðast hún við svæði innan Keflavíkurflugvallar. Samhliða því verður stefnt að ýmis konar flugtengdri starfsemi. Á norðurhluta þess verður megin áhersla á iðnað og stórskiphöfn. Gert er ráð fyrir að flutningastarfsemi (logistics) verði mikilvægur þáttur í atvinnuuppbyggingu, sem nýtt getur sérstöðu sem skapast með nálægð við alþjóðlegan flugvöll og útflutningshöfn.

#### **Atvinnusvæði B (Ásbrú og gangurinn)**

Á svæði austan við flugvöllinn verður einnig lögð áhersla á flugtengda starfsemi. Jafnframt er stefnt að uppbyggingu í heilbrigðisþjónustu, menntastarfsemi, rannsóknnum, nýsköpun og þróun. Áfram verður unnið að því að byggja upp aðstöðu fyrir hugverkaiðnað og gagnaver. Meðfram Reykjaneshafnarbraut verður megin áhersla á margvíslega verslun og þjónustu. Tryggja þarf að nauðsynlegir innviðir séu til staðar fyrir atvinnusvæðin. Huga þarf að fyrirkomulagi raforkuflutninga að Ásbrú norður (A) og Keilisnesi (C) og fráveitu fyrir Ásbrúarsvæðin A og B.



Mynd 4.2. Sameiginlegu atvinnusvæðin eru (A) Ásbrú norður, (B) Ásbrú og gangurinn, (C) Keilisnes og (D) Reykjaneshafnar. Afmörkun atvinnusvæða á kortinu er til skýringar.



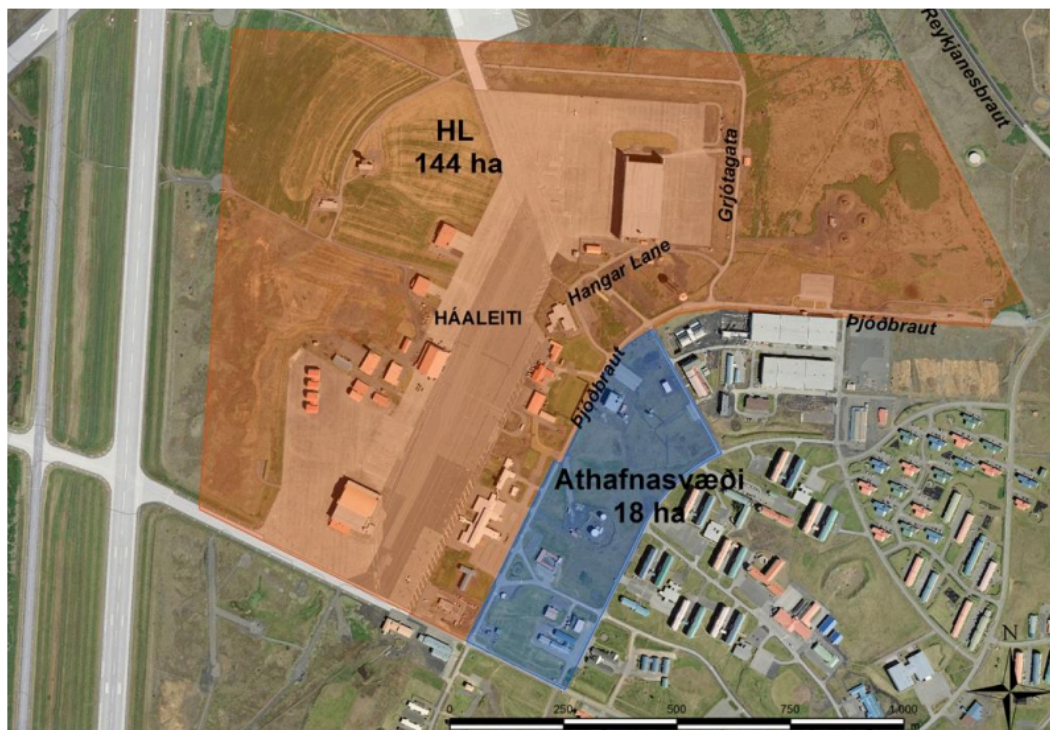
## 4.4. Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030

Ásbrú liggur þétt upp við flugvallargirðingu Keflavíkurflugvallar á svæði sem nefnist Háaleitishlað. Um það segir í aðalskipulagi flugvallarins:

### **Flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs**

*Flugþjónustusvæði við Háaleitishlað (HLH) er um 140 ha að stærð. Þar er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast ekki nálægðar við flugstöð millilandaflugs. Áform eru um að á næstu árum verði bætt við flugskýlum og auk þess að núverandi flugstöðvarbygging verði stækkuð. Mögulega verði reist flugstöð fyrir einkaflug, svokallað general aviation. Ekki liggja fyrir frekari áform um nýtingu Háaleitishlaðs, en líklegt er að þau skýrist og aukist þegar uppbygging hefst við flugskýli og við frekari þróun flugþjónustu og vöxt í farþegaflugi. Þróunarskipulag Keflavíkurflugvallar (e. Master plan) mun leggja upp áfangskiptingu og frekari afmörkun á starfsemi.*

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að flugþjónustusvæði HLH geti tengst atvinnusvæði á Ásbrú utan flugvallargirðingarinnar. Keflavíkurflugvöllur, Reykjanesbær og Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar (Kadeco) hafi lýst yfir vilja til að vinna saman að tengingu svæðanna.



Mynd 4.3. Flugþjónustusvæði á Háaleitishlaði (appelsínugult) og athafnasvæði á Ásbrú (blátt).



## 5 Umhverfismat

Við umhverfismat áætlunarinnar verða skoðaðir þeir valkostir sem kunna að koma fram við mótun rammahlutans, t.d. um innra fyrirkomulag byggðarinnar en að lágmarki sett fram mat áhrifum endanlegrar tillögu og núllkosta, þ.e. að halda óbreyttu ástandi.

Til viðmiðunar við umhverfismatið verður einkum horft til landsskipulagsstefnu og meginmarkmiða í gildandi aðalskipulagi, enda er þar að finna helsta stefnuramma sem við á í þessu tilfalli.

Umhverfisþættir sem teknir verða til skoðunar eru einkum þessir:

- Nýting landrýmis og innviða
- Yfirborð og gróður
- Lýðheilsa
- Loftslag

Gera má ráð fyrir nánari útfærslu þessara þátta við mótun tillögunnar.

## 6 Málsmeðferð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing þessi verður kynnt almenningi, öðrum hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum samhliða kynningu rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú á vinnslustigi. Þar með er þessum aðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing þessi verður auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, tölublöðum og vefmiðlum bæjarmiðla í Reykjanesbæ. Hún verður einnig til sýnis í Ráðhúsi Reykjanesbæjar, Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ og verður send helstu hagsmunaaðilum á svæðinu. Óskað er eftir ábendingum í skipulagsgátt eða í tölvupósti til skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar, Gunnar Kristin Ottósson, [gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is](mailto:gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is) eða á bæjarskrifstofur Reykjanesbæjar.

Umsagnaraðilar eru:

- Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Vegagerðin
- Landsnet
- HS Orka
- HS Veitur



- Slökkvilið Reykjanesbæjar
- Minjastofnun Íslands
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú en þeim verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar kemur fram í auglýsingum. Að lokinni kynningu lýsingar og rammahluta aðalskipulags á vinnslustigi verður tillaga að nýjum rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú fullunnin og lögð fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar.

Þegar tillagan liggur fyrir verður hún auglýst skv. skipulagslögum, í bæjarmiðlum, í Lögbirtingarblaðinu, á vefmiðlum bæjarmiðla í Reykjanesbæ og á vef Reykjanesbæjar. Hún verður einnig til sýnis í Ráðhúsi Reykjanesbæjar, Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ og verður send umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í bæjarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Staðfestur rammahluti aðalskipulags mun að lokum taka gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Gera má ráð fyrir að rammahlutinn taki gildi skv. skipulagslögum sumarið 2024.