

# ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050

Rammaskipulag

DRÖG TIL RÝNI

A1402-022-D05 Ásbrú rammaskipulag

Unnið af Alta fyrir Reykjanesbæ og Kadeco

Ármúla 32

108 Reykjavík

[www.alta.is](http://www.alta.is)

[alta@alta.is](mailto:alta@alta.is)

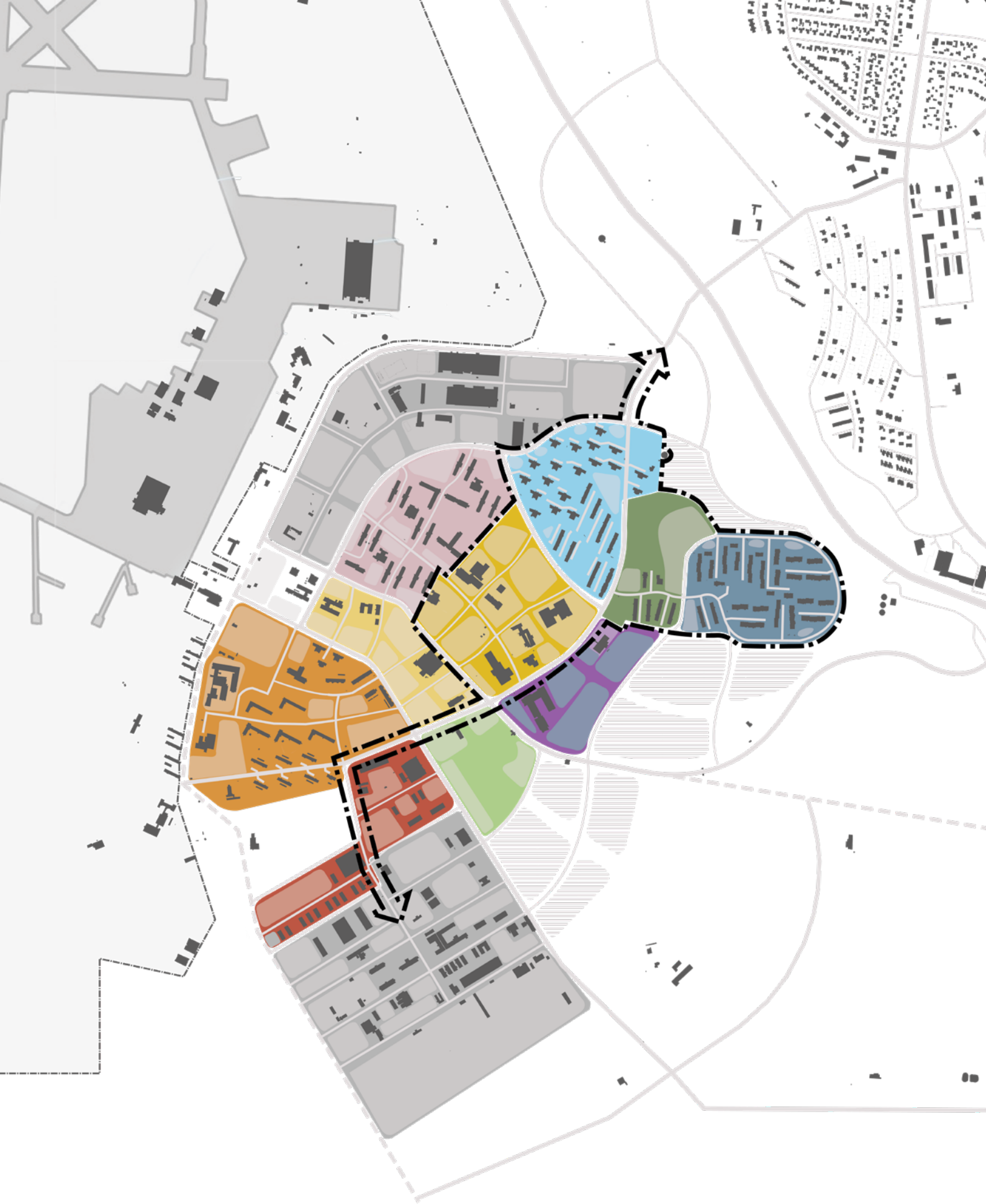


# Ásbrú til framtíðar - Framtíðarsýn til 2050

## Rammaskipulag

Janúar 2020





# EFNISYFIRLIT

<b>1 HVERT STEFNIR ÁSBRÚ?</b>	<b>1</b>	<b>6 SVEIGJANLEIKI</b>	<b>61</b>
<b>2 SAMHENGID</b>	<b>3</b>	<b>AÐ RAUNGERA SKIPULAG</b>	<b>62</b>
SKIPULAGSSTIGIN	4	lykilaðilar	62
SAGAN	6	Sveitarfélagið	62
STAÐAN 2020	8	Einkaframtak	63
<b>3 LEIÐARLJÓS</b>	<b>11</b>	Keflavíkur- flugvöllur	63
ÁSKORANIR	12	<b>DAGLEGT LÍF ÍBÚA ÁRIÐ 2050</b>	<b>64</b>
Leiðarljós 1	14	<b>7 SKIPULAGSFERLI</b>	<b>67</b>
Leiðarljós 2	18	Samráð	68
Leiðarljós 3	22	Rammahluti aðalskipulags	68
Leiðarljós 4	26	ferlið framundan	69
<b>4 HVERFIN</b>	<b>31</b>		
<b>5 FORGANGSSVÆÐI</b>	<b>41</b>		
Ný íbúðarbyggð í hjartanu	44		
Svæði við líkamsræktarstöð	46		
Kirkja og leikskóli	48		
Þróunarsvæði við Grænásbraut	50		
Fjörubraut og Bogabraut	52		
Nýr skóli og almenningsgarður	54		
Skógarbraut	56		
Grænásbraut	58		



# HVERT STEFNIR ÁSBRÚ?

Ásbrú hefur gengið í gegnum miklar breytingar á síðustu árum frá því að svæði var yfirgefið af bandaríska hernum. Svæðið hefur mætt ákveðnum mótbyr en tækifærin eru svo sannarlega til staðar og tímabært að herða róðurinn.

Hér er sett fram rammaskipulag fyrir Ásbrú í Reykjanesbæ. Rammaskipulagið byggir á skipulagsgreiningu og forsögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú, sem Alta vann fyrir Reykjanesbæ og Kadeco. Í rammaskipulaginu eru lagðar megin línur um landnotkun og samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda fyrir Ásbrú til næstu 30 ára. Rammaskipulaginu fylgir skýrsla frá verkfræðistofunni COWI í Osló um fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna, sem vísað er til í þessari greinargerð.

Reykjanesbær hefur ákveðið að Ásbrú verði næsta uppbyggingarhverfi í sveitarfélaginu og að þar muni næsti nýi skóli rísa. Nú er tímabært að taka stökk fram á við í þróun svæðisins en það þarf að gerast með samstilltu átaki ríkisins, Reykjanesbæjar og þeirra sem búa og starfa á svæðinu. Mikilvægt er að móta sameiginlega framtíðarsýn fyrir hverfið, sem sýnir fram á þau tækifæri sem felast í svæðinu og ýtir undir fjárfestingu, til þess að hún geti orðið að veruleika.



2



# SAMHENGIÐ

Ásbrú er að mörgu leyti sérstakt svæði með bakgrunn sem er ólíkur öðrum hverfum á landinu. Varnarstöðin var afgirt svæði með sitt eigið samfélag og menningu, sem þótti spennandi og hafði mikil áhrif á landann.

Á þeim rúma áratug sem liðinn er 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. Það er áskorun að móta rótgróið hverfi á svæði sem var yfirgefið af fyrri ábúendum og samfélagið á Ásbrú er enn að slíta barnskónum. Á sama tíma felast gríðarleg tækifæri í staðsetningu svæðisins í nálægð við flugvöllinn, höfuðborgarsvæðið og rótgróið samfélag Reykjanesbæjar.

Gert er ráð fyrir því að á Ásbrú geti risið allt að 14.000 íbúa hverfi á næstu 30 árum. Byggt á spám um íbúapróun má gera ráð fyrir að íbúum á Ásbrú fjölgi um allt að 5.000 íbúa til 2030. Hvenær hverfið telst fullbyggt verður m.a. háð þéttleika byggðarinnar, stærð þess svæðis sem tekið verður undir íbúðarbyggð og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Þegar horft er svo langt fram í tímann er mikilvægt að vera meðvituð um þær miklu breytingar sem geta orðið á lífsstíl fólks og búsetu, ekki síst með tilliti til loftslagsbreytinga.

# SKIPULAGSSTIGIN

## Keflavíkurflugvöllur

Flugvallarsvæðið er með sér  
aðalskipulag



**Hljóðvist** er góð á Ásbrú  
þrátt fyrir nálægð við  
Keflavíkurflugvöll þar sem að  
fluglínur liggja ekki yfir svæðið.

Línurnar á kortinu sýna  
hávaðamörk flugumferðar við 55  
dB (ytri) og 65 dB (innri).

Keflavík

Ytri Njarðvík

Ásbrú

## DEILISKIPULAG

Skipulagshönnun fyrir  
staka reiti

Hafnir

## AÐALSKIPULAG

Stefnumörkun fyrir heilt sveitarfélag

### Íbúápróun í Reykjanesbæ

Mikil íbúafölgun hefur verið í Reykjanesbæ undanfarin ár. Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 var gert ráð fyrir að þar yrðu 18.000 íbúar árið 2030 en þeirri tölu var náð árið 2018. Aðalskipulagið er í endurskoðun sem verður væntanlega staðfest árið 2020.

Í húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar sem unnin var í mars 2018 er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 7.000 fram til ársins 2030 og verði þá orðnir 25.000. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að byggðar verði um 1.000 nýjar íbúðir á uppbyggingarsvæðum utan Ásbrúar til 2030, fyrir um 2.300 íbúa. Það er því þörf fyrir húsnæði fyrir u.þ.b. 4.700 íbúa, sem gætu rúmast á Ásbrú.

Innri Njarðvík

## RAMMASKIPULAG

Heildarsýn fyrir hverfi

Höfuðborgarsvæðið

**Rammaskipulag** er millistig milli aðalskipulags og deiliskipulags, þar sem stefna aðalskipulags um einstaka bæjarhluta eða hverfi er útfærð nánar. Í rammaskipulagi er ákveðið heildaryfirbragð hverfisins til leiðbeiningar fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu í deiliskipulagi. Vel útfært rammaskipulag tryggir samlegð í uppbyggingu einstaka reita þó að þeir verði byggðir upp á ólíkum tíma og af mismunandi aðilum.

# SAGAN



Varnarsamningur undirritaður og Bandaríkjaher snýr aftur til landsins. Hermenn búa í bröggum.

Barnaríkjamenn byggja tvo stóra flugvelli að Njarðvíkurfitjum og Háaleiti á Reykjanesi.

1942

1951



Fjölskyldur flytja inn  
Hermönnum gert kleift að hafa fjölskyldur sínar sem flytja í húsnæði sem áður hýsti flugvallarstarfsmenn.

1953

Liðsafl dregst saman úr um 5000 í 3000.  
Íslensk stjórnvöld leggja áherslu á að fá fjölskyldufólk.

1960



Mikil uppbygging.  
Íbúðarhúsnæði fyrir varnarliðið eykst mikið og hverfin byggð.  
Nýjar þjónustubyggingar bætast við.

Varnarstöðin sjötti stærsti byggðarkjarni landsins.  
3000 hermenn auk um 2000 fjölskyldumeðlima.

1978

1980



1942

1949

Skálabyggð ris í bröggum við flugvelli, m.a. "Camp Meeks" þar sem Ásbrú stendur nú.

Íbúðar- og þjónustuhús fyrir flugvallarstarfsmenn byggð.

1951

Steinsteyptar íbúðarblokkir rísa ásamt mótuneytum.

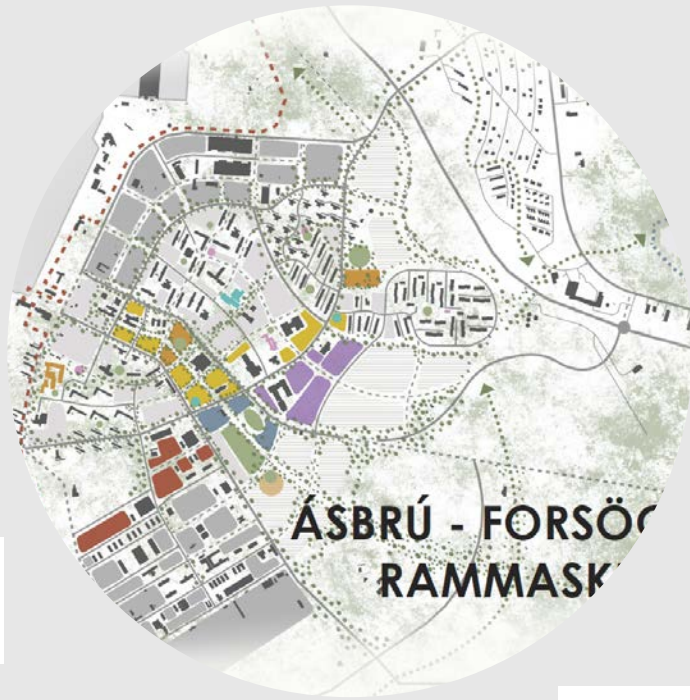
Ætlaðar einhleypum varnarliðsmönnum sem dvöldu stutt- nokkra mánuði upp í ár.

1970

Lokið við fyrstu fjölskylduíbúðir almennra hermanna á svæðinu.  
Dvalartími hermanna lengist í 2-3 ár. Þetta hverfi var síðar rífið.

Ágreiningur um staðsetningu íbúðarbyggðar. Bandaríkjamenn vildu byggja sunnar en Íslendingar norðar.





Keilir stofnaður  
Háskólasamfélag  
verður til á Ásbrú.

Bandaríkjaher fer  
af landinu  
Hermann og  
fjölskyldur þeirra  
flytja burt.

Svæðið fær nafnið  
Ásbrú  
Vísun í norræna  
goðafræði.

Forsögn að  
rammaskiplagi  
Drög að  
framτίðarsýn

Samráð við  
hagsmunaaðila

Deiliskipulög á  
þéttingarsvæðum

2006

2007

2018

2020

1990

2009

2019

2021 - ?

Próunarfélag Keflavíkur  
stofnað (Kadeco)  
til að koma varnarstöðinni í  
borgararaleg not.

Ásbrú skipulagsgreining  
Greiningarvinna á stöðu  
og möguleikum Ásbrúar

Rammaskiplag  
Ásbrúar  
Heildarsýn og  
stefnumótun fyrir  
svæðið

Nýjasta hverfið byggt  
"Flower" hverfið  
svokallaða.



Sýning á Ljósanótt  
Kynning á tillögu að  
framτίðarsýn



# STAÐAN 2020

## HÚSNÆÐI



1.550 íbúðir á Ásbrú (7.000 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

Það er mikið af atvinnuhúsnæði á Ásbrú og fjölbreytt atvinnustarfsemi, m.a. tengd ferðamennsku en sumar byggingar eru tómar eða hafa óljósa notkun. Stór athafnasvæði eru næst flugvælinum og til suðurs. Þekkingarsamfélagið í kringum Keili skapar tækifæri fyrir rannsóknir og nýsköpun sem m.a. tengist jarðhitanýtingu á Reykjanesi.

Á korti sem sýnir grunnmynd bygginga sést hversu dreifð byggðin er og mikið af vannýttu rými milli húsa. Þetta gerir það að verkum að útírými 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. Þegar horft er á göngufjarlægðir á Ásbrú sést að nánast öll byggðin er innan 10 mínútna göngufjarlægðar frá miðju þess.

## LÝÐFRÆÐI



Mikið af ungu fólki um þrítugt



Mikið af ungum börnum



Hátt hlutfall karlmannna



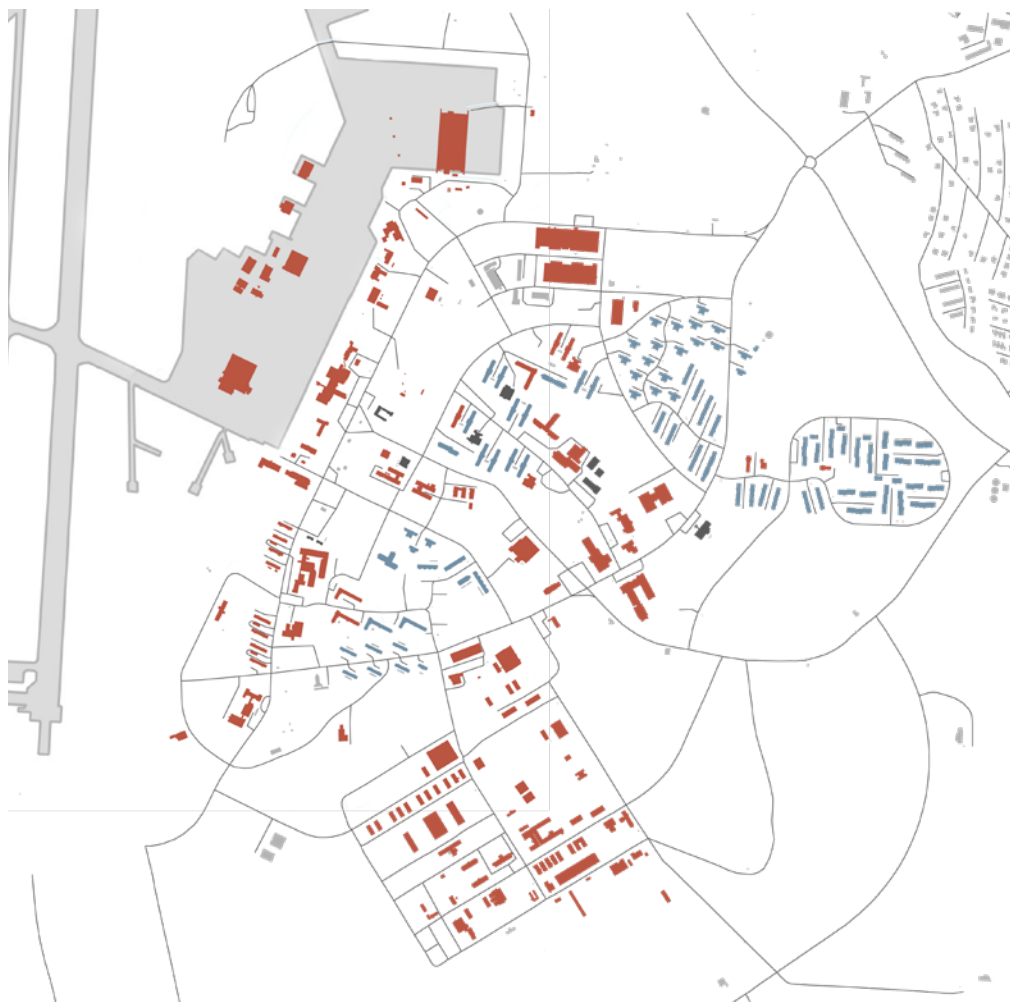
Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara - tímabundin búseta vegna vinnu



Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða

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 á svæðinu. Það gerir mikið fyrir lífið í hverfinu að hafa þar börn og ungt fólk og mikilvægt að vel sé hlúð að þessum samfélagshópum.

Hins vegar er ekki mikið svigrúm fyrir fólk til þess að stækka við sig á Ásbrú og mjög lítið um sérbýli, þ.e. íbúðir með sérinngangi. Þess vegna flytjast margir í burtu þegar að hagir þeirra breytast. Mikilvægt er að laða að fólk í fleiri aldurs og samfélagshópum til þess að draga úr sveiflum í fjölda skólabarna og skapa ákveðið jafnvægi í hverfinu.



## NOTKUN BYGGINGA

- Atvinnuhúsnæði
- Íbúðarhúsnæði
- Autt húsnæði
- Ekki vitað



## GATNAKERFI

500 m - ca. 5 min

1000 m - ca. 10 min

- Stofnvegir
- Aðalgötur
- Tengigötur
- Botnlangar og innri götur

634

3





# LEIÐARLJÓS

Leiðarljósum rammaskipulagsins er ætlað að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt; bæta úr því sem betur má fara og gera sem mest úr þeim tækifærum sem felast í svæðinu.

Uppbygging Ásbrúar á grunni þessa rammaskipulags er mikil áskorun og í raun einstakt skipulagsverkefni á Íslandi. Ekki eru dæmi um sambærilega byggð á landinu, sem var reist fyrir tímabundna dvöl Bandaríkjahers á Miðnesheiðinni. Byggðin á Ásbrú er mjög dreifð og skortur er á þjónustu á svæðinu. Aðlaga þarf nýja byggð að þeim innviðum og húsakosti sem fyrir er, þar sem eignarhald er fjölbreytt og flókið.

Hins vegar hafa orðið miklar breytingar á hverfinu frá árinu 2006 þegar herinn yfirgaf svæðið, byggingar og götur hafa verið endurnýjaðar og þó nokkuð verið gróðursett á svæðinu. Í dag búa um 3.000 manns á svæðinu og þar stafa fjölmörg fyrirtæki. Á Ásbrú eru leikskólar, grunnskóli og háskólasvæði og fjöldi ungra fjölskyldna. Það eru mikil tækifæri til að styrkja ímynd Ásbrúar sem það samheldna íbúðar- og atvinnusvæði sem það er í dag.

# ÁSKORANIR

Leiðarljós rammskipulagsins eru sett fram sem viðbrögð við helstu áskorunum sem forsendugreining svæðisins leiddi í ljós. Hér er farið yfir áskoranirnar og hvernig þær tengjast hverju leiðarljós fyrir sig.

## SKAPA LIFANDI BÆJARUMHVERFI

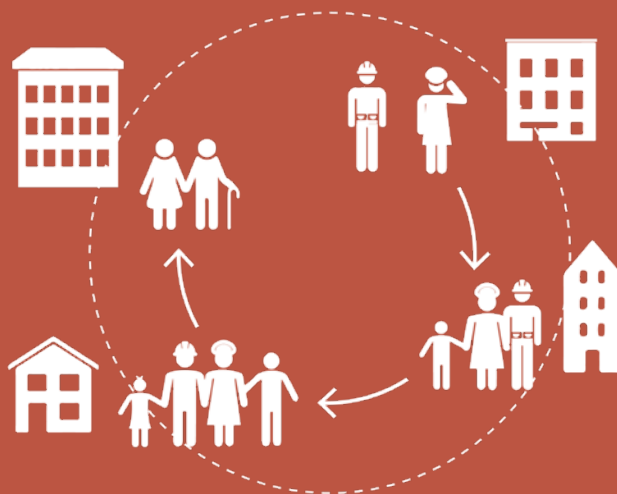
Ásbrú ber mörg einkenni einsleits úthverfis með litlum þéttleika byggðar og aðskildri landnotkun. Það þýðir að langt getur verið á milli heimila og þjónustu sem aftur ýtir undir bílanotkun með tilheyrandi umhverfis- og heilsufarsáhrifum. Gatnakerfið er gisið og ósamfellt með illa skilgreindum göturýmum og stór bílastæðflæmi milli húsa.



## Leiðarljós 1: Þétt og hlýleg byggð

## EFLA FJÖLSKYLDU- VÆNT OG FJÖLBREYTT SAMFÉLAG

Ásbrú hefur frá tímum hersins verið heimili fólks af erlendum uppruna. Í dag einkennir fjölmennig svæðið og er stór hluti íbúa ungar fjölskyldur og einstaklingar sem þurfa að aðlagast íslensku samfélagi og læra tungumálið. Á sama tíma er einsleitni í aldurssamsetningu því lítið er af eldra fólki. Skortur er á verslun, þjónustu og öðrum samkomustöðum fyrir íbúa.



## Leiðarljós 2: Ásbrú fyrir alla



## STYRKJA LÝÐHEILSU OG ÚTIVIST ALLAN ÁRSINS HRINGS

Útivist er nauðsynlegur partur af daglegu lífi, eflir heilsu og veitir slökun frá amstri dagsins. Á norðlægum slóðum getur kuldi, vindur, myrkur og úrkoma hamlað útiveru. Því er sérstaklega mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl og gróðursæl svæði, sem snúa vel við sólu.

### Leiðarljós 3: Skjólgóð og græn útisvæði



## NÝTA SÖGU- OG MENNINGARARFINN OG AUKA FJÖLBREYTNÍ

Á Ásbrú eru ýmis menningarsögulega mikilvæg mannvirki og kennileiti sem bera vitni um afgirt samfélag bandaríska hersins. Þrátt fyrir að herinn sé farinn þá er þessi saga hluti af svæðinu og áhugaverð fyrir framtíðarkynslóðir. Byggðin á Ásbrú ber þess merki að vera skipulögð af hernum fyrir hermenn sem dvöldu þar tímabundið og er því tiltölulega einsleit.

### Leiðarljós 4: Styrkja staðaranda

## LEIÐARLJÓÐS 1

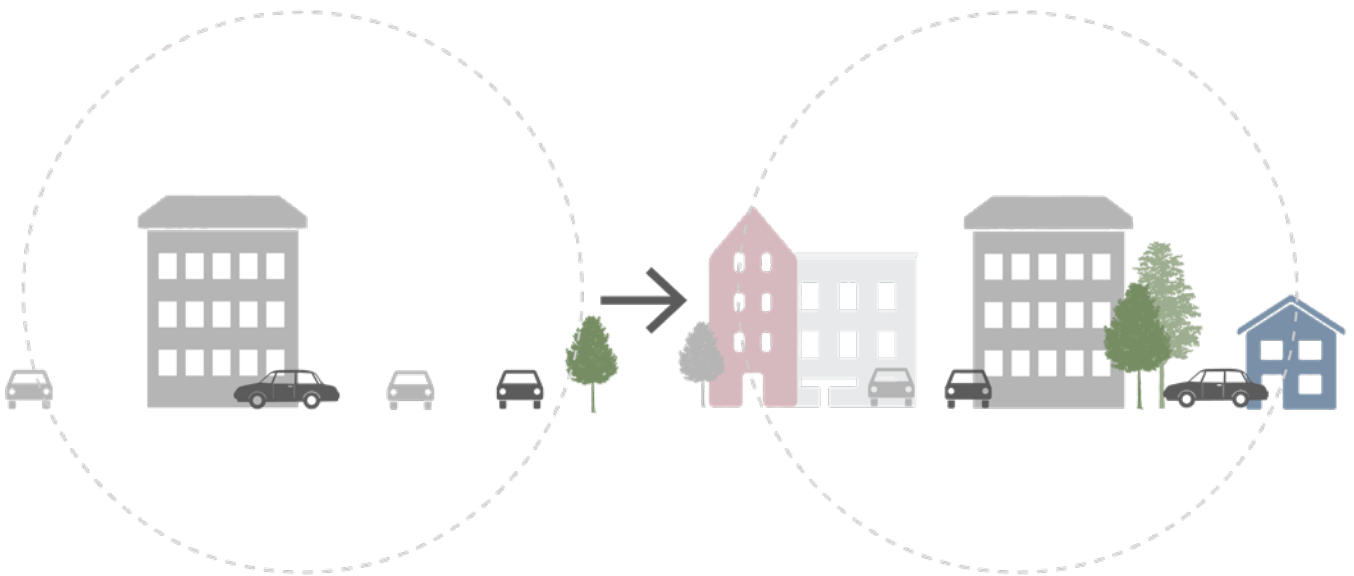
# Þétt og hlýleg byggð

Þétt byggð felur í sér betri nýtingu á landi og meira aðlaðandi bæjarumhverfi sem að styður við fjölbreytta ferðamáta. Lögð er áhersla á að breyta Ásbrú úr úthverfi í aðlaðandi bæjarhluta með bæjarbrag og sérstöðu. Það er m.a. gert með þéttingu núverandi byggðar og gatnakerfi sem eykur gönguhæfi og bætir flæði um svæðið. Slíkar vistvænar áherslur hafa verið mjög áberandi í skipulagi síðustu árin og áratugina í nágrennalöndum okkar. Samfélög sem vilja vera samkeppnishæf þurfa að huga að þessum hlutum.

Lífsstíll okkar mun koma til með að breytast á næstu áratugum, ekki síst

vegna loftslagsbreytinga og skuldbindinga landsins og sveitarfélaga um að draga úr losun á gróðurhúsalofttegundum. Einkabíllinn er mjög plássfrekur á Ásbrú en að öllum líkindum mun draga úr notkun á honum með bættum almenningsamgöngum, gönguvænna umhverfi, örflæði (rafknúnum smáskutlum), sjálfkeyrandi bílum og orkuskiptum í samgöngum.

Skipulagið þarf að gera ráð fyrir þess háttar breytingum þannig að hægt verði að nýta land sem nú fer undir bílastæði í annað þegar fram líða stundir.



## Axartröð Odins Lane



# Markmið

- 1.1.** Ný uppbygging verður á þéttingarreitum innan núverandi byggðar. Ekki verður brotið nýtt land undir byggð fyrir en þéttingarreitir hafa verið byggðir upp. Fjölbreytt yfirbragð byggðar.
- 1.2.** Gatnakerfi gert læsilegra og göturými römmuð inn með nýrri uppbyggingu. Göturými verði fegruð með gróðri og hönnun taki mið af fjölbreyttum ferðamátum.
- 1.3.** Bílastæðum verður dreift um hverfið í bílastæðavösum og götum og þau fegruð með gróðri og gegndræpu yfirborðsefni. Bílastæði skal skipuleggja þannig að notkun þeirra geti breyst.



**Þróunarsvæði**

- Íbúðarsvæði
- Miðsvæði
- Háskólasvæði
- Nýsköpunarsvæði
- Íþróttasvæði
- Athafnasvæði

Grunnskólasvæði

Möguleg leikskólasvæði

**Gatnakerfi**

- Núverandi götur
- Framtíðartengingar

**Utan þéttingarsvæðis**

- Framtíðarbyggð

## ÞÉTTING BYGGÐAR

Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar á þróunarreitum með tiltölulega lágreistum byggingum sem afmarka vel útirými og skapa skjól fyrir veðri og vindum. Með þéttri, blandaðri byggð styttað vegalengdir milli áfangastaða, hverfið verður betur tengt saman, sem rennir stoðum undir verslun og þjónustu.

Byggðin verði gerð fölbreyttari með mismunandi húsaagerðum, margbreytilegum þakgerðum og hlýlegri efnisnotkun. Vandað verði til hönnunar á aðlaðandi og vel afmörkuðum útirýmum. Notast verði við gegndræp yfirborðsefni til að regnvatn nái að síga niður í jarðveg nálægt þeim stað sem það fellur til jarðar.



## HÖNNUN GATNA

Sérstök áhersla á læsilegt gatnakerfi þar sem auðvelt er að rata og komast leiðar sinnar hvort sem er gangandi, hjólandi eða á bíl. Leitast verður við að afmarka göturýmin betur með byggingum, draga úr ökuhraða og tryggja öruggar þveranir akbrauta fyrir gangandi.

Unnið er með þrjár mismunandi götutýpur á Ásbrú. Helstu aðkomugötur hverfisins sem tengjast grænum jöðrum umhverfis Ásbrú eru skilgreindar sem grænar götur. Út frá þeim liggja bæjargötur og húsagötur þar sem áhersla er á hægari umferð. Bæjargötur og húsagötur eru svipaða nema að lögð er meiri áhersla á aðra ferðamáta en bílinn í húsagötum sem eru staðsettar innan íbúðarhverfa og við skóla.



Grænar götur umkringja byggðina og tengja við græna jaðra.



Bæjargötur og húsagötur liggja út frá grænum götum.

## FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA

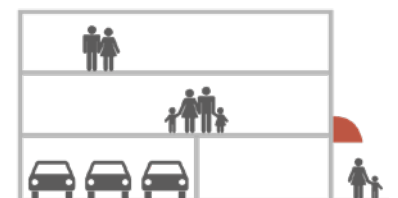
Lögð er áhersla á að draga úr sýnileika bílastæða með því að brjóta upp stór bílastæðaplön og skipta þeim niður í minni vasa, sem eru afmarkaðir með gróðri. Bílastæði eru einnig meðfram sumum götum en það getur hægt á umferð og auðveldar samnýtingu bílastæða.

Ekki er víst að bílakjallarar henti vel á Ásbrú enda eru þeir mjög kostnaðarsamir. Önnur lausn til að koma fyrir bílastæðum annars staðar en á yfirborði, er að hafa bílastæði á jarðhæðum fjölbýlishúsa undir miðjugarði.

Bílastæðin eru fegrud með gróðri og gegndræpu yfirborðsefni, þar sem við á.



Bílastæði við lóð



Bílastæði á 1. hæð



Bílastæði í götu



Bílastæðavasar

Bílastæði útfærð á fjölbreyttan hátt.

## LEIÐARLJÓS 2

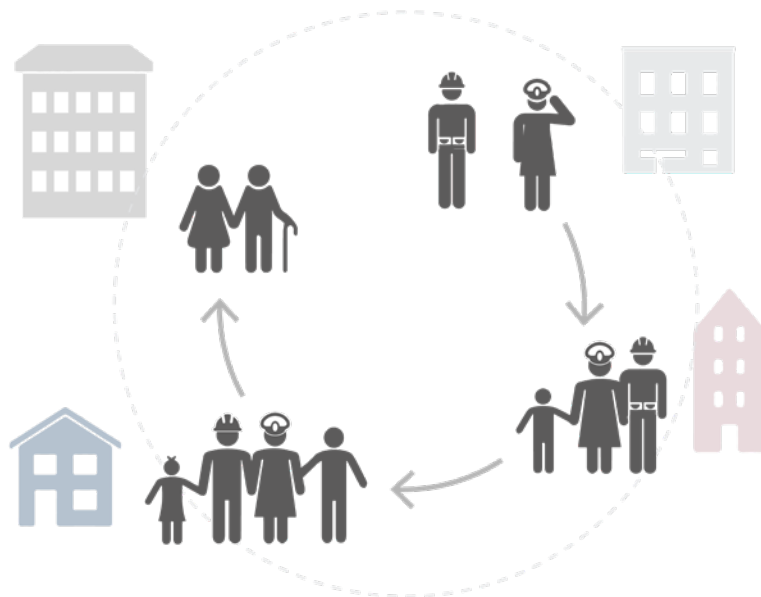
# Ásbrú fyrir alla

Mikilvægt er að öllum íbúum líði vel á Ásbrú og líði eins og þeir séu velkomnir í hverfið. Hin einsleita byggð sem einkennir Ásbrú hefur gert það að verkum að aldersdreifing íbúa er mjög ójöfn, mikið af ungu fólki með lítil börn en færri í öðrum aldurshópum.

Auka þarf fjölbreytni í húsa- og íbúðargerðum til þess að skapa jafnvægi milli mismunandi alders- og samfélagshópa. Hagkvæmar íbúðir af ólíkum stærðum og gerðum stuðla að félagslegri blöndun og henta öllum kynslóðum. Lögð verður áhersla á fjölbreytt almennings- og einkarými innan hverfisins, sem henta ólíkum aldurshópum.

Mikilvægt er að efla hverfisvitund og skapa vettvang fyrir fólk til að kynnst nágrönnum sínum, t.d. með verslun, þjónustu og íþróttaaðstöðu. Fólk horfir til þess hversu mikil þjónusta er innan hverfa þegar það velur sér stað til framtíðarbúsetu. Skólar og íþróttafélög eru nokkurs konar sameiningartákn samfélaga sem að börn og jafnvel fullorðnir skilgreina sig út frá og því mikilvægar stofnanir sem efla samfélagsvitund íbúanna.

Verslun og þjónusta innan hverfisins og góðir skólar og íþróttaaðstaða er lyklatriði til þess að laða nýja íbúa að hverfinu og hækka fasteignaverð.







# Markmið

- 2.1. Fjölbreyttar húsa- og íbúðargerðir** fyrir alla aldurs- og félagshópa. Áhersla á hagkvæmt húsnæði og að búa vel að íbúum.
- 2.2. Húsnæði fyrir verslun og nærbjónustu** á miðsvæði sem eflir mannlíf þar sem íbúar fá frekari tækifæri til þess að hittast. Fjölbreytt starfsemi og viðburðir tengdir fjölmenningu.
- 2.3. Grunnskólar verði staðsettir í miðju íbúðarhverfa** og stefnt að stofnun fjölbrautaskóla á Ásbrú. Íþróttastaða verði byggð upp þar sem íbúar geta kynnst nágrönnum sínum.



- Grunnskólar
- Háskóli
- Leikskólar
- Staðir þar sem fólk hittist
- Íþróttasvæði
- ➔ Öruggar gönguleiðir



## FJÖLBREYTT HÚSNÆÐI

Áhersla á að auka úrval húsnæðis- og íbúðagerða til að koma til móts við mismunandi þarfir fólks á ólíkum æviskeiðum. Með því móti getur fólk búið áfram í hverfinu þó að aðstæður þess og þarfir breytist. Þannig myndast frekar jafnvægi í aldersdreifingu sem kemur í veg fyrir miklar sveiflur í fjölda ákveðinna hópa, s.s. skólabarna og aldraðra.

Áhersla verði lögð á hagkvæmt húsnæði og að skapa góða umgjörð fyrir fólk sem dvelur tímabundið á svæðinu þannig að það velji jafnvel að setjast að á svæðinu. Það er mikilvægt að í boði sé hagkvæmt húsnæði í námunda við Keflavíkurflugvöll sem er stór vinnustaður.

## VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Miðsvæði Ásbrúar verði eftt með því að skapa góð skilyrði fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum með íbúðir á efri hæðum. Í þess konar blandaðri byggð er líf allan daginn, ólíkt svokölluðum svefnhverfum, þar sem lítið líf er á götunum meðan að íbúarnir fara annað til vinnu. Það er lykilatriði til að byggðin á Ásbrú nái að blómstra, að íbúar geti sótt verslun og þjónustu innan hverfisins.

Með hverfisverslun og þjónustu verða til staðir þar sem fólk hittist og vettvangur fyrir blöndun ólíkra félagshópa. Ásbrú og Reykjanesbær býr við mikla fjölmenningu, sem að mikilvægt er að styrkja með ýmis konar viðburðum.



## SKÓLAR OG ÍPRÓTTIR

Gert er ráð fyrir að allt að þrjú nýir skólar muni rísa á Ásbrú á næstu áratugum eftir því sem hverfið byggist upp. Fyrsti nýi skólinn verður við sleðabrekkuna milli tveggja stærstu íbúðarhverfanna í dag. Leikskólar verða við skólana og nærri grænum svæðum.

Íþrótt- og tómstundasvæðið er grænt svæði nærri hjarta hverfisins fyrir samfélagsnot með fótboltavelli, íþróttahúsi, sundlaug og almenningsgarði.

Í kringum Keili er háskólasvæði með stúdentaíbúðum, nýjum framhaldsskóla og gagnfræðaskóla. Mikið mannlíf á götum fylgir slíkri starfsemi sem styður enn frekar við verslun og þjónustu í hjartanu.



## LEIÐARLJÓÐ 3

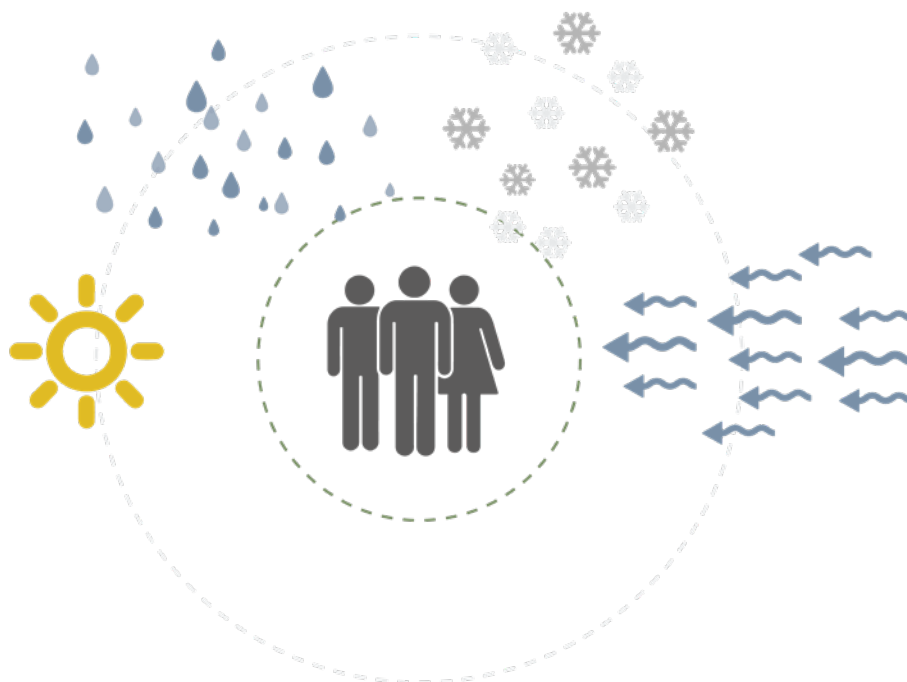
# Skjólsgóð og græn útisvæði

Á norðlægum slóðum er mjög mikilvægt að skapa sólrík og skjólsæl rými þar sem fólk getur notið útiveru allan ársins hring. Með þéttingu byggðar skapast betra nærveður og tækifæri fyrir sól- og skjólrík útrými milli bygginga. Landmótun og gróðursetning á jöðrum byggðarinnar verði hagað þannig að dragi úr álagi vinds og grænar tengingar innan byggðar skapi gott aðgengi að náttúrunni sem umlykur Ásbrú. Íbúar á öllum aldri geti notið útiveru í áhugaverðum og aðlaðandi almenningsrýmum.

Bandaríski herinn nýtti sér svokallaðar blágrænar ofanvatnslausnir í stað hefðbundins fráveitukerfis til þess að draga úr kostnaði. Á Ásbrú eru elstu blágrænu ofanvatnslausnirnar á Íslandi, svo vitað sé og virka enn vel í dag. Í þeim felst að regnvatni er veitt

í grænum geirum á yfirborði en slíkar lausnir njóta mikilla vinsælda í dag þar sem að þær fegra borgarumhverfið, hreinsa mengun úr ofanvatni áður en það berst í viðtaka (á, vötn eða sjó) og eru sveigjanlegri til að taka á móti miklu vatnsmagni í ofsarigningum, sem fylgja loftslagsbreytingum.

Þar sem að þetta á byggð á Ásbrú hafa rennislíleiðir fyrir blágrænar ofanvatnslausnir verið skilgreindar ásamt viðmiðum fyrir stærð gegndræps yfirborðs sem þarf að vera til staðar í miklum rigningum. Berggrunnur og jarðvegur á Ásbrú er mjög gegndræpur og því tilvalið að vinna áfram með blágrænar ofanvatnslausnir með öllum þeim kostum sem þeim fylgja í stað þess að byggja upp kostnaðarsamar regnvatnslagnir.





## Markmið

- 3.1. Áhugaverð og skemmtileg leiksvæði** verði hönnuð á lykilstöðum. Grænir göngustígar tengi saman græn svæði og mikilvæga áfangastaði, s.s. skóla og íþróttasvæði.
- 3.2. Mynda skjól og nýta sól sem best.** Haga almenningsrýmum þannig að njóta megi útiveru allan ársins hring og lágmarka áhrif veðurfars. Góð lýsing í skammdeginu.
- 3.3. Blágrænar ofanvatnslausnir** verði nýttar til að fegra götur og almenningsrými með gróðri. Núverandi lausnir verði gerðar sýnilegri t.d. með göngubrúm yfir græna geira.

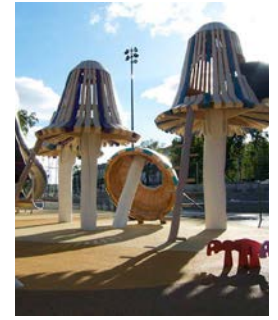


- Leiksvæði
- Græn almenningsrými
- Skólalóðar
- Gönguleiðir
- Grænar götur
- Helstu vindáttir
- Sólargangur
- Skjóbelti með byggingum og/eða gróðri

## ÁHUGAVERÐ LEIKSVÆÐI

Ásbrú verði hverfi barnanna með áhugaverð og vel hönnuð leiksvæði fyrir börn á öllum aldri. Í dag eru mörg leiksvæði á Ásbrú en þau eru einsleit og sumum er illa við haldið. Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að hanna fjölbreytt og vönduð leiksvæði á völdum stöðum þar sem helst nýtur sólar og skjóls. Með því að fækka leiksvæðum, er hægt að leggja meiri metnað í vel staðsett svæði þar sem að meiri líkur eru á að fólk eigi leið hjá og hittist.

Staðir, þar sem börn vilja vera og líður vel, höfða líka til annarra aldurshópa, ekki síst þeirra sem eldri eru. Mikilvægt er að bjóða upp á almenningsrými með gróðri, bekkjum og bæði öruggar og aðlaðandi gönguleiðir.



## SÓL OG SKJÓL

Staðsetja skal útirými þannig að þau njóti sem best sólar og séu í skjóli fyrir helstu vindáttum, sérstaklega á góðviðrisdögum þegar hægt er að sitja úti og sleikja sólina. Áhrif vinds og skugga eru lágmörkuð með því að hafa byggðina ekki hærrí en fjórar hæðir. Nýbyggingum sé raðað þannig upp þannig að þær brjóti vind og móti umgjörð um skjólsæl svæði þar sem njóta má útiveru.

Markvisst verði gróðursett á völdum stöðum til skjólmyndunar í stað þess að dreifa um of úr trjágróðri. Góð og falleg götulýsing, sem er hönnuð út frá gangandi vegfarendum, sé tryggð á öllum helstu gönguleiðum. Leitast verði við að nota affallsvatn frá byggingum til snjóbræðslu á gangstéttum.

## BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Byggðin á Ásbrú er frá upphafi skipulögð þannig að regnvatn leitar niður í jarðvegin og engar regnvatnslagnir eru á Ásbrú. Ný uppbygging þarf að fylgja sömu reglum enda umhverfisvænt fyrirkomulag sem nýta má til að fegra umhverfið.

Verkfræðistofa COWI í Osló hefur unnið fylgiskjal með þessu rammaskipulagi með skilgreiningum á helstu rennislíðum og viðmiðum fyrir hönnun blágrænna ofanvatnslausna á Ásbrú. Mikilvægt er að hanna aðlaðandi og fjölbreyttar lausnir og aðlaga þær eldri að nýrri byggð.



## LEIÐARLJÓS 4

# Styrkja staðaranda

Staðandi Ásbrúar verður styrktur með því að hlúa að mannvirkjum með menningarsögulegt gildi, gera söguna sýnilegri og viðhalda kennileitum. Viðhorf til sögunnar og dvalar erlendis herliðs á svæðinu er mismunandi eftir kynslóðum, búsetu fólks og einstaklingum. Mikilvægt er að gleyma ekki þeirri sögu en á sama tíma er lögð áhersla á að Ásbrú skapi sér nýja sögu og staðaranda.

Karakter svæðisins verður þróaður áfram með vísun í fortíðina en einnig með því að búa til nýjar sögur fyrir svæðið, sem skapa tækifæri fyrir list með sögulega tengingu í almenningsrýmum. Mikilvægt er að skapa nýja ímynd fyrir svæðið með

nýjum íbúum, sem margir koma langt að og hafa ólíkan menningarlegan bakgrunn. Nafn hverfisins Ásbrú og götunöfn með vísun í Norræna goðafræði hafa sterka myndræna tengingu, sem vert er að nota til að styrkja sérkenni og staðaranda svæðisins. Sú tenging höfðar ekki síst til barnanna í þessu unga hverfi og tilvalið að nýta hana í gerð nýrra leiksvæða.

Gert er ráð fyrir samkomuás meðfram Grænásbrautinni með samkomustöðum fyrir almenning miðsvæðis í bæjarkjarnanum. Menningarás verður til meðfram Flugvallarbraut, lífæð hverfisins, þar sem ný og eldri byggð blandast saman.

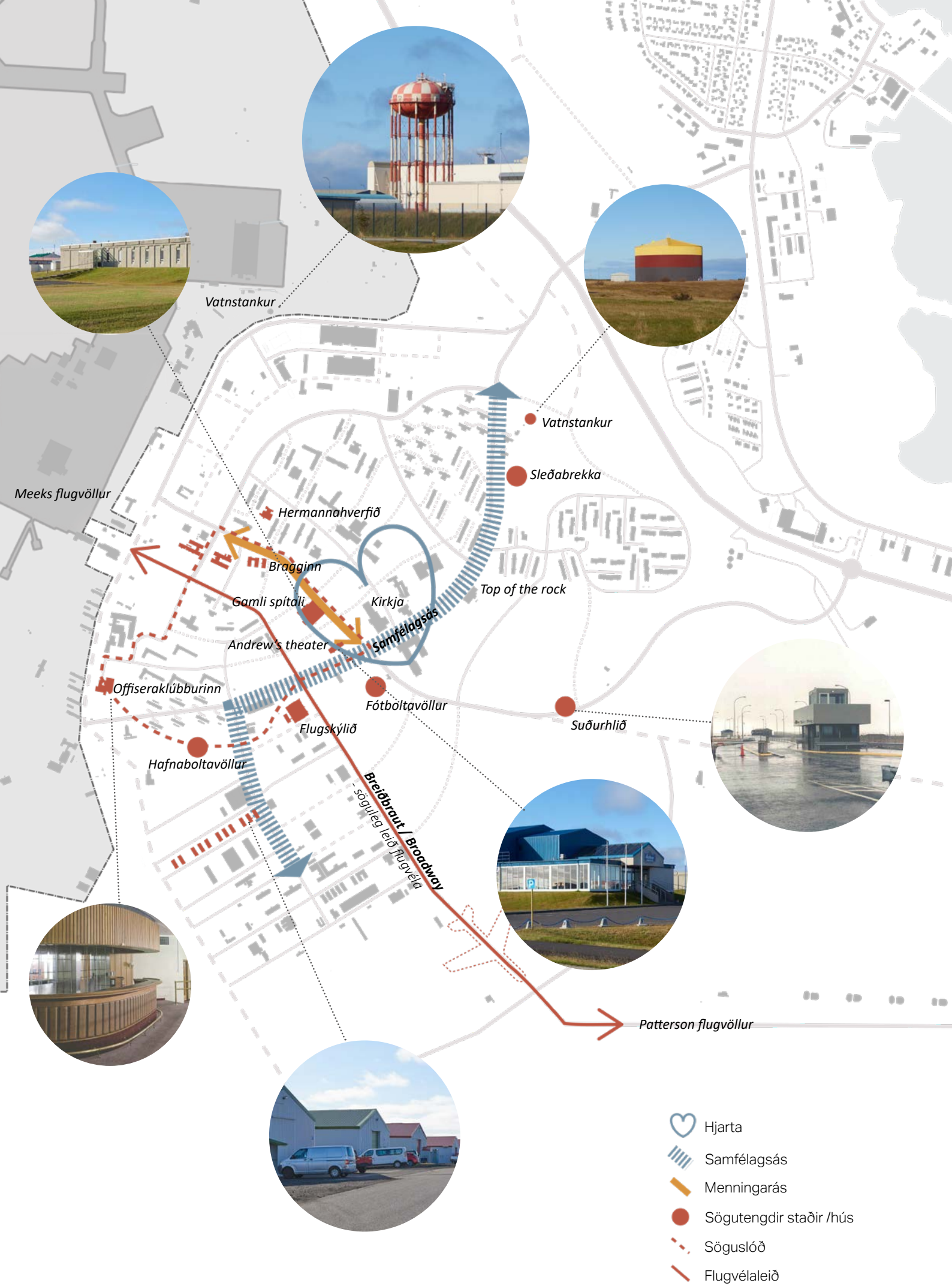






# Markmið

- 4.1. **Samfélagsás meðfram Grænásbraut** með samkomustöðum fyrir íbúa. Ný ímynd og nýjar sögur verði mótuð fyrir hina nýju Ásbrú, t.d. með vísun í Norræna goðafræði.
- 4.2. **Söguhringur milli kennileita** sem gerir sögu herstöðvarinnar tilhlýðileg skil. Einstök saga sem er mikilvægur grunnur staðaranda á svæðinu.
- 4.3. **Menningarás byggist upp meðfram Flugvallarbraut.** Þar eru kennileiti, sem vert er að halda og munu skapa áhugaverða áningarstaði innan um nýja byggð.



-  Hjarta
-  Samfélagsás
-  Menningarás
-  Sögutengdir staðir /hús
-  Söguhlóð
-  Flugvélaeið



## SAMFÉLAGSÁS

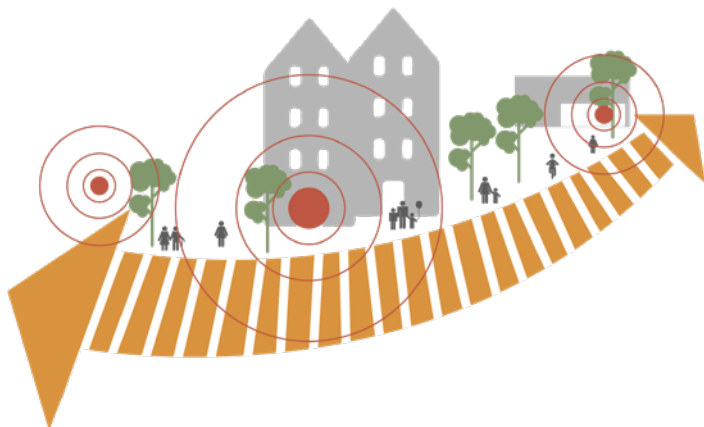
Meðfram samfélagsásum við Grænásbraut verður lögð áhersla á nærþjónustu og samkomustaði fyrir íbúa. Þar er önnur meginaðkoman í hverfið og nú þegar er þar staðsett ýmis konar lykilstarfsemi. Gatan verður endurbætt og aðgengi fyrir gangandi og hjólandi bætt með góðum gangstéttum og hjólastígum. Vönduð hönnun og gróður fegra götuna.

Tvær aðkomuleiðir eru að Ásbrú og þar sem þær mætast verður til hjarta samfélagsins, miðsvæðið þar sem fólk mætist í amstri hversdagsins. Þar er þétt og lífleg byggð með hverfiskjarna þar sem finna má bæjartorg með matvöruverslun, líkamsrækt, kaffihús og aðra þjónustu.

## SÖGUHRINGUR

Haldið verði í mikilvægar sögulegar byggingar og kennileiti á Ásbrú sem tengdust lífinu á hinni afgangu herstöð á Miðnesheiði. Söguleg kennileiti tengjast í söguhring sem gefur mynd af sögu staðarins. Einnig mætti gera söguna sýnilega í gegnum listaverk í almenningsrými, efnis- eða ljósanotkun. Sem dæmi mætti sýna gamla leið flugvéla í gegnum svæði um Breiðbraut (Broadway) með ljósanotkun eða gera vatnstank að vettvangi fyrir grafíklist.

Ný uppbygging á þessu svæði mætti taka mið af þessum kennileitum og hugað að göngutengingum milli þeirra með upplýsingaskiltum um fyrra hlutverk og starfsemi.



## MENNINGARÁS

Lífæðin sem skilgreind er í aðalskipulagi Reykjanesbæjar liggur eftir Flugvallarbrautinni niður að Fitjum. Hér er lagt til að Flugvallarbrautin verði að menningarás norðan við gatnamót við Grænásbraut þar sem aðkomuleiðir að Ásbrú mætast á núningspunkti.

Við ásinn eru byggingar með menningarlegt gildi s.s. Andrew's leikhúsið og sögulegar byggingar eins og spítalinn og einu braggarnir sem eftir eru á Ásbrú. Auk þess tengist ásinn fyrirhuguðu íþróttasvæði og grænu svæði sem mun teygja sig upp í gegnum byggðina. Þar verði lögð áhersla á menningartengda starfsemi sem tengist hjartanu, nokkurs konar framhald af miðsvæðinu.



4

# HVERFIN

Á Ásbrú verða til fjölbreytt hverfi með mismunandi yfirbragð byggðar og starfsemi. Einkenni hvers hverfis eru undirstrikuð, sem auðveldar markaðssetningu þeirra fyrir íbúa og fyrirtæki.

Ásbrú er skipt í hverfi með mismunandi karakter og nálgun. Skilgreint er ákveðið forgangssvæði þar sem gert er ráð fyrir að uppbyggingin muni hefjast á næstu árum. Eftir það er erfitt að segja nákvæmlega til um í hvaða röð og hvenær hvert hverfi fer í uppbyggingu enda er verið að horfa langt fram í tímann. Það fer eftir eftirspurn á markaði eftir mismunandi gerðum af atvinnu- eða íbúðarhúsnæði og eignarhaldi á landi. Í þessum kafla verður fjallað almennt um hverfin. Ítarlega verður fjallað um forgangssvæðið í kafla 6.

Markmiðið með skilgreiningu á hverfum er fyrst og fremst að draga fram og skapa einkenni sem gera eftirsóknarvert að búa og/eða starfa í þeim. Í mörgum tilfellum þarf ekki mikið til að hverfi fái andlitslyftingu. Þetta geta verið aðgerðir eins og gróðursetning, lagfæringar á göturými, bætt götulýsing, merkingar og aðrar aðgerðir innan og utan lóða, sem hafa ekki mikinn kostnað í för með sér.

## NÝ UPPBYGGING

Mikið svigrúm er til þéttingar á Ásbrú og mikilvægt að nýta þá innviði sem fyrir eru. Íbúðarhúsnæði á Ásbrú í dag rúmar um 4.000 íbúa.

Á kortinu sést hversu mikilli uppbyggingu og fjölda íbúða má gera ráð fyrir í hverju hverfi á Ásbrú miðað við tiltekinn þéttleika byggðar ( $m^2$  byggingarmagns /  $m^2$  landsvæðis). Innan núverandi byggðar er reiknað með rúmlega 2.000 nýjum íbúðum, sem að geta byggst upp á næstu 10 árum til ársins 2030 ef að byggðar eru u.þ.b. 200 íbúðir á ári.

Gert er ráð fyrir að uppbyggingin eigi sér fyrst stað á forgangssvæðinu og þróist út frá því eftir það. Eftir að búið er að þetta núverandi byggð er hægt að byggja á nýjum svæðum sunnan og austan við Ásbrú en þar er hægt að gera ráð fyrir um 2.000 íbúðum til viðbótar.

Ef gert er ráð fyrir 2,45 íbúum á íbúð, gætu á næstu áratugum bæst u.þ.b. 11.000 íbúar við þá 3.000 sem búa á Ásbrú í dag. Ásbrú yrði 14.000 íbúa hverfi, auk atvinnusvæða á Háaleitishlaði, Tæknivöllum og skólasamfélagsins við Keili.

### Háaleitishlað

Stærð: 33,7 ha  
Byggingarmagn: 40.000  $m^2$   
Núv. þéttleiki: 0,12  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,3  
Nýtt bygg.magn: 60.000  $m^2$   
Fjöldi nýrra íbúða: 0

### Gamla hverfið

Stærð: 16,3 ha  
Byggingarmagn: 38.000  $m^2$   
Núv. þéttleiki: 0,23  
Fjöldi íbúða: 421

Mögulegur þéttleiki: 0,4  
Nýtt bygg.magn: 27.000  $m^2$   
Fjöldi nýrra íbúða: 270

### Menningarsvæði

Stærð: 11,1 ha  
Byggingarmagn: 8.000  $m^2$   
Núv. þéttleiki: 0,08  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,4  
Nýtt bygg.magn: 36.000  $m^2$   
Atvinnuhúsnæði: 9.000  $m^2$   
Fjöldi nýrra íbúða: 270

### Offiserahverfið

Stærð: 28,8 ha  
Byggingarmagn: 33.000  $m^2$   
Núv. þéttleiki: 0,12  
Fjöldi íbúða: 359

Mögulegur þéttleiki: 0,4  
Nýtt bygg.magn: 80.000  $m^2$   
Fjöldi nýrra íbúða: 800

### Nýsköpunarsvæði

Stærð: 14 ha  
Byggingarmagn: 22.000  $m^2$   
Núv. þéttleiki: 0,16  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,3  
Nýtt bygg.magn: 20.000  $m^2$   
Atvinnuhúsnæði: 16.000  $m^2$   
Fjöldi nýrra íbúða: 60

### Íþrótt- og útivistarsvæði

Stærð: 9,4 ha  
Byggingarmagn: 200  $m^2$   
Núv. þéttleiki: 0  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,1  
Nýtt bygg.magn: 9.000  $m^2$   
Fjöldi nýrra íbúða: 0

### Fjöru- og Bogabraut

Stærð: 16,7 ha  
Byggingarmagn: 43.000 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,26  
Fjöldi íbúða: 313

Mögulegur þéttleiki: 0,3  
Nýtt bygg.magn: 15.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 150

### Nýtt skólasvæði

Stærð: 9,2 ha  
Byggingarmagn: 9.000 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,09  
Fjöldi íbúða: 52

Mögulegur þéttleiki: 0,2  
Nýtt bygg.magn: 10.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 0

### Skógarbraut

Stærð: 13,4 ha  
Byggingarmagn: 54.000 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,40  
Fjöldi íbúða: 485

Mögulegur þéttleiki: 0,42  
Nýtt bygg.magn: 2.400 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 24

### Hjartað

Stærð: 18,3 ha  
Byggingarmagn: 19.000 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,1  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,4  
Nýtt bygg.magn: 54.000 m<sup>2</sup>  
Atvinnuhúsnæði: 18.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 360

### Háskólasvæði

Stærð: 10,1 ha  
Byggingarmagn: 7.000 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,07  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,4  
Nýtt bygg.magn: 33.000 m<sup>2</sup>  
Atvinnuhúsnæði: 17.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi stúdentaíbúða: 330

### Framtíðaruppbyggingarsvæði

Stærð: 45 ha  
Byggingarmagn: 0 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,45  
Nýtt bygg.magn: 200.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 2.000

### Tæknivellir

Stærð: 53,7 ha  
Byggingarmagn: 37.000 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,07  
Fjöldi íbúða: 0

Mögulegur þéttleiki: 0,2  
Nýtt bygg.magn: 70.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 0



Í heild um 4.000 nýjar íbúðir  
(5.700 íbúðir alls)



Uppbygging á árunum 2020-2050



130 nýjar íbúðir að meðaltali á ári



Meðalstærð íbúða 80-100 m<sup>2</sup>



14.000 íbúar í fullbyggðu hverfi  
(2,45 íbúar á íbúð)



150.000 m<sup>2</sup> á athafnasvæðum

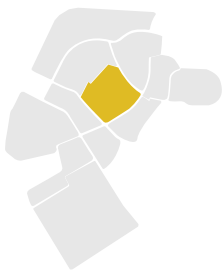


60.000 m<sup>2</sup> stofnanir, verslun og  
þjónusta

## HJARTAÐ

Lifandi starfsemi á jarðhæðum við Grænásbraut og íbúðir á efri hæðum. Fjölbreytt starfsemi s.s. líkamsrækt, leikskóli, kirkja og nálægð við háskólasvæði sem skapar grundvöll fyrir verslun og þjónustu og býður upp á lifandi mannlíf. Grænásbraut verði endurgerð með vandaðri hönnun fyrir alla ferðamáta. Þar verði gott aðgengi að strætó, hjólastígur og öruggar gönguleiðir.

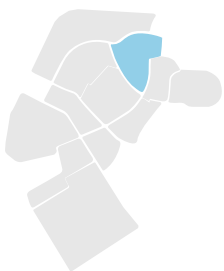
Á reitnum geta rúmast allt að 54.000 m<sup>2</sup> þar af um 18.000 m<sup>2</sup> (34%) atvinnuhúsnæðis í viðbót við þá 19.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru. 66% byggingarmagns gerir a.m.k. 360 íbúðir ef miðað er við að meðalstærð íbúða séu 100 m<sup>2</sup> (brúttó).



## FJÖRU- OG BOGABRAUT

Fjölskylduvænt íbúðarhverfi með grænar og öruggar göngutengingar í átt að nýja skólasvæðinu og að framtíðarskólasvæði við Hjartað. Fingerð raðhúsabyggð á vannýttum lóðum, sem skapar skjól á grænum svæðum. Stórgerðari uppbygging á óbyggðusvæði austan Grænásbrautar, sem markar aðkomu inn í Ásbrú. Aðkomuleiðir að íbúðarhúsum verða frá tengibrautum umhverfis hverfið og ekki hægt að aka inn í gegnum hverfið. Þar verða grænir göngustígar sem eru aðskildir bílaumferð og tengja saman fjölbreytt græn svæði fyrir mismunandi aldurshópa.

Í hverfinu geta rúmast um 15.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 43.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 150 nýjar íbúðir.

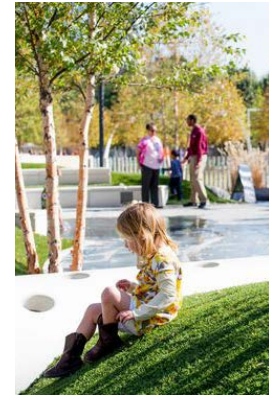
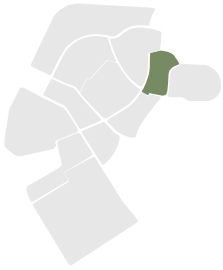




## NÝTT SKÓLASVÆÐI

Nýr skóli og veglegur almenningsgarður við sleðabrekkuna. Einstakt leiksvæði fyrir börn, sem dregur að krakka úr öðrum hverfum og bæjarfélögum. Ný skólabygging skapar skjól fyrir norðanáttinni og hugað er að tengslum byggingar og götu. Nýbyggingar næst Grænásbraut, sem ramma inn götuna, með starfsemi sem getur tengst skólanum. Lögð er áhersla á stórt opið svæði og því er ekki gert ráð fyrir miklu byggingarmagni fyrir utan skólabyggingu og það sem henni fylgir.

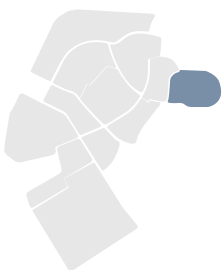
Á reitnum geta rúmast allt að 10.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 9.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru.



## SKÓGARBRAUT

Fjölskylduvænt íbúðarhverfi í nánum tengslum við sleðabrekkuna og nýjan grunnskóla. Hverfið er þéttasta íbúðarhverfið á Ásbrú og aðeins gert ráð fyrir fíngerðri þéttingu á vannýttum svæðum á jöðrum til þess að auka fjölbreytni í húsagerðum og brjóta vind. Veglegt grænt svæði í stórum miðjugarði með aðstöðu fyrir íbúa og góðar göngutengingar við skóla. Núverandi blágrænar ofanvatnslausnir undirstrikaðar með vandaðri hönnun.

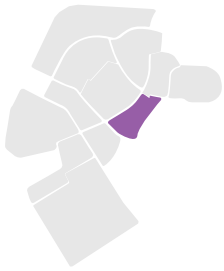
Í hverfinu geta rúmast um 2.400 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 54.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 24 nýjar íbúðir.



## HÁSKÓLASVÆÐI

Skólasvæði Keilis, nýr framhaldsskóli, grunnskóli fyrir efri bekki og tengd starfsemi. Nemendasvæði með líflegu samfélagi stúdenta frá morgni til kvölds. Umhverfisvænar áherslur og frumlegar lausnir í hönnun og efnisvali á húsnæði og í umhverfi. Litlar og hagkvæmar stúdentaíbúðir. Félagsaðstaða fyrir stúdenta, stúdentabar, kaffihús o.fl.

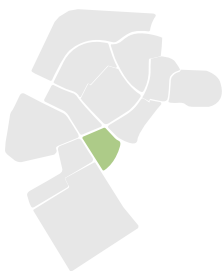
Á reitnum geta rúmast allt að 33.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 7.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru. Gert er ráð fyrir að um helmingur nýs húsnæðis á reitnum verði fyrir allt að 420 stúdentaíbúðir.



## ÍPRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Almenningsgarður sem færir náttúruna nær Hjarta Ásbrúar. Útivistarsvæði með góðar göngutengingar fyrir alla aldurshópa. Miðstöð íþróttar og tómstunda og sundlaug. Vönduð landslagshönnun og gróðursetning til að mynda skjól. Móttaka ofanvatns frá byggðinni, hugsanlega með tjörn.

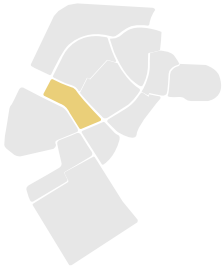
Aðeins byggingar tengdar íþróttum, heilsu og félagsstarfi. Gætu verið allt að 10.000 m<sup>2</sup>



## MENNINGARSVÆÐI

Þar sem miðsvæði og grænn geiri mætast og gamalt blandast nýju. Þétt og græn byggð í mannlegum skala. Lifandi starfsemi s.s. veitinga- og kaffihús, afþreying og mögulega verslanir sem draga að mannlíf. Samfélagsbyggingar sem vísa í sögu svæðisins. Öruggar og áhugaverðar gönguleiðir fyrir fólk á öllum aldri.

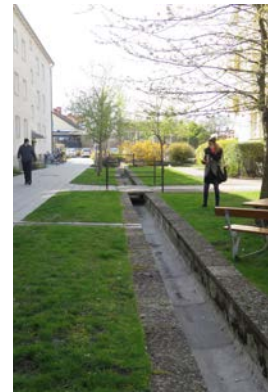
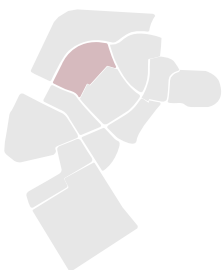
Á reitnum geta rúmast allt að 36.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 8.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru. Gert er ráð fyrir að um 25% nýs húsnæðis á reitnum verði fyrir atvinnustarfsemi m.a. á jarðhæðum. 75% byggingarmagns verða a.m.k. 270 íbúðir.



## GAMLA HVERFIÐ

Fjölskylduhverfi með fjölbreyttum íbúðagerðum. Byggingar sem hýstu mótuneyti hermanna nýtt undir samkomustaði. Skoða þarf ástand núverandi bygginga, sem eru með þeim elstu á Ásbrú. Endurskoða þarf gatnakerfi og aðkomu að byggingum og brjóta upp stór bílastæðafleami. Mannlegur skali og gönguvænt hverfi. Forgarðar við nýbyggingar lífga upp á göturými og bakgarðar gefa sameiginlegum innri görðum líf og karakter.

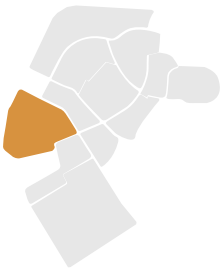
Á reitnum geta rúmast allt að 27.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 38.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 270 nýjar íbúðir. Það getur þó verið snúið að þetta hverfið svo mikið.



## OFFISERAHVERFIÐ

Íbúðarhverfi með fjölbreyttri byggð, mismunandi húsagerðum, þakgerðum, lita- og efnisvali. Getur þróast í takt við eftirspurn á húsnæðismarkaði þegar aðrir hlutar hverfisins hafa byggst upp. Meta þarf hvort að rífa ætti eitthvað af núverandi húsnæði og byggja nýtt í staðinn. Í hverfinu eru merkilegar byggingar frá tímum varnarliðsins eins og Offiseraklúbburinn, sem hverfið er kennt við og halda ætti í.

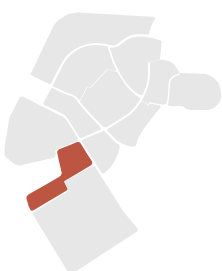
Á reitnum geta rúmast allt að 80.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 33.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 800 nýjar íbúðir. Það getur þó verið snúið að þetta þegar byggt hverfi svo mikið.



## NÝSKÖPUNARSVÆÐI

Fjölbreytt athafnastarfsemi þar sem nýsköpun og tækni kemur saman. Tengsl milli náms og atvinnulífs. Frumkvöðlar fá tækifæri til þess að hefja eigin atvinnurekstur. Hagkvæmar litlar íbúðir með vinnuaðstöðu. Sérstaða og kennileiti fyrir Ásbrú. Hratt yfirbragð sem einkennist af áberandi og frumlegri lýsingu og merkingum fyrirtækja.

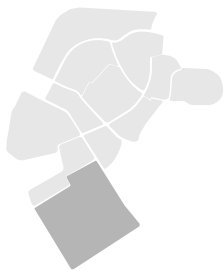
Á reitnum geta rúmast allt að 20.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 22.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru. Gert er ráð fyrir að um 20% nýs húsnæðis á reitnum geti verið u.þ.b. 60 litlar íbúðir með vinnuaðstöðu. 16.000 m<sup>2</sup> verði fyrir atvinnustarfsemi.



## TÆKNIVELLIR

Svæði fyrir ýmis konar athafnastarfsemi. Ekki er heimilt að vera með íbúðir eða gististarfsemi á svæðinu. Tækifæri fyrir rýmisfreka starfsemi og nýsköpun í hagkvæmu húsnæði. Nægt pláss og mikill sveigjanleiki. Aðalgata í gegnum mitt svæðið þar sem starfsemin er sýnileg. Hana þyrfti að taka í gegn og setja góða lýsingu og áberandi og frumlegar merkingar fyrir fyrirtækin meðfram henni. Hönnun hafi hrátt yfirbragð verði sniðin að þeirra starfsemi sem sest að á svæðinu.

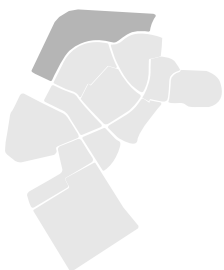
Á reitnum geta rúmast allt að 70.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði í viðbót við þá 37.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru.



## HÁALEITISHLAÐ

Þjónustusvæði fyrir flugvöll. Mikil tækifæri til uppbyggingar og möguleikar á mannauðsfrekri þjónustustarfsemi við flugvöllinn. Haldið í hlið inn á flugvallarsvæði sem gæti þjónað starfsfólki og þjónustufyrirtækjum á flugvöllinum. Mögulega mætti endurskoða staðsetningu á flugvallargirðingu eftir því sem hentar starfseminni best. Þungaflutningar aðskildir frá umferð inn í hverfið. Grænn jaðar skilur íbúðarbyggð frá iðnaðarsvæði.

Á reitnum geta rúmast allt að 60.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði í viðbót við þá 40.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru.



5



# FORGANGSSVÆÐI

Markmiðið með forgangssvæðinu er að setja fjárfestingu á svæðinu af stað og sýna fram á þau tækifæri sem felast í Ásbrú. Ásbrú er stórt svæði og til þess að borða fílinn þarf fyrst að brytja hann niður.

Fyrsti áfanginn hefur verið skilgreindur sem sérstakt forgangssvæði þar sem að lagðar eru til breytingar og aðgerðir til næstu 3-5 ára. Lykilatriði er að vel takist til við innleiðingu á þessum áfanga til þess að vekja áhuga á svæðinu og sýna að breytingar eru að eiga sér stað á Ásbrú. Gert er ráð fyrir að Reykjanesbær slái tóninn fyrir uppbyggingu á svæðinu með byggingu nýs skóla og almenningsgarðs við sleðabrekkuna þar sem þéttustu íbúðarsvæðin eru í dag.

Einnig er gert ráð fyrir að sveitarfélagið endurnýi og fegri Grænásbrautina sem liggur meðfram fyrstu þéttingarsvæðunum. Þar er lífandi starfsemi í dag og rými til að þetta byggð. Lóðarhafar hafa sýnt áhuga á uppbyggingu og hefur verið lögð áhersla á að koma til móts við þeirra óskir hvað varðar framtíðarsýn fyrir þessar lóðir. Þegar önnur svæði munu fylgja í kjölfarið mun mögulega þurfa að endurskoða rammaskipulagið að einhverju leyti og aðlaga að þeim breytingum sem hafa átt sér stað.

## FYRSTU SKREFIN

Hér má sjá uppdrátt að mögulegri þróun á forgangssvæðinu með hugsanlegum nýjum byggingum í bleikum lit. Sýnt er gróft mat á mögulegri fjölgun íbúða, þjónustu og atvinnuhúsnæðis á svæðinu.

Lögð eru drög að meginlínunum fyrir gönguleiðir, græn svæði, fyrirkomulag bílastæða og blágrænar ofanvatnslausnir.

Raðhús/fjölbýli

á 2 hæðum



48-52 íbúðir

Fjölbýli

á 3-4 hæðum  
með skjólgarði



150-160 íbúðir

Framtíðarsvæði  
fyrir skóla



Þróast þegar hverfið  
þéttist

Ný íbúðarbyggð  
í Hjartanu

Fjörubraut og  
Bogabraut

Þróunarsvæði við  
Grænásbraut

Grænásbraut

Leikskóli  
og kirkja

Svæði við  
líkamsræktarstöð

Starfsemi/  
þjónusta

á 1-4 hæðum



Starfsemi/  
þjónusta

á 1-4 hæðum





Gera má ráð fyrir um **550 nýjum íbúðum** á svæðinu sem eru um 1.350 íbúar m.v. 2,45 manns á íbúð og **26.000 m<sup>2</sup>** af atvinnuhúsnæði.

**Fjölbýli**  
á 4 hæðum með skjólgarði



100 íbúðir

**Ný skólabygging**



1.-10. bekkur

**Raðhús/fjölbýli**  
á 2 hæðum



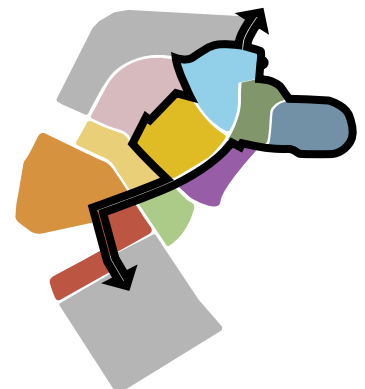
20-24 íbúðir

**Nýr skóli og almenningsgarður**

**Skógarbraut**

**Þjónusta/  
starfsemi**  
mögulega tengd skóla og/eða frístundastarfi

**Íþróttahús**  
fyrir skóla og almenna notkun.



# NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ Í HJARTANU



Ein óbyggð lóð og önnur þar sem í dag eru byggingar með veitingastað og þjónustu.

## Óbyggð lóð

Autt svæði sunnan Suðurbrautar.

### Markmið uppbyggingar:

- 2-4 háar byggingar, mishár til að tryggja fjölbreytni í massa.
- Gera ráð fyrir góðri göngutengingu austur-vestur til að tengjast fyrirhuguðum framtíðarskólum.
- Hanna byggingar með það að markmiði að skapa skjólgott nærumhverfi. Almenningsrými og garðar skulu staðsett þannig að þau njóti sólar og byggingar myndi skjól fyrir helstu vindáttum.
- Raða byggingum upp þannig að þær myndi innri garða sem efla félagsleg samskipti nágranna.
- Brjóta upp bílastæði og fegra með trjágróðri, sjá umfjöllun um fyrirkomulag bílastæða á bls. 17.
- Huga að fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslauna, sjá umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir á bls. 25.
- Gera má ráð fyrir um það bil 150-160 íbúðum á lóðinni.

## Verslunarlóð

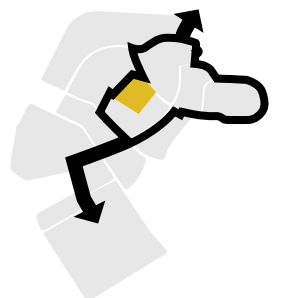
Svæðið þyrfti að mótast frekar í samráði og að frumkvæði lóðarhafa. Þessi lóð gæti þróast yfir í íbúðabyggð með svipuðu fyrirkomulagi og ný íbúðarbyggð á óbyggðri lóð við hliðina.

Ef að ákveðið verður að halda í núverandi byggingar þá þarf að leggja áherslu á fegrun svæðisins. Gönguleið í gegnum svæðið er sérstaklega mikilvæg þar sem gert er ráð fyrir framtíðarskóla á lóð vestan við þessa.

### Markmið uppbyggingar:

- Svæðið gæti orðið að þéttari íbúðabyggð í nálægð við verslun og þjónustu.
- Huga skal að því að verslun og þjónusta sem nú er á lóðinni geti flutt í nýtt verslunarhúsnæði við Grænásbraut.





Vinsæl líkamsræktarstöð í gamla íþróttahúsi hersins. Á lóð norðan hennar er lagt til að byggja íbúðarhúsnæði.

## Lóð líkamsræktarstöðvar

Rými á lóð líkamsræktarstöðvarinnar sem mætti nýta frekar.

### Markmið uppbyggingar:

- Byggja nýtt verslunarhúsnæði með framhlið að Flugvallarbraut sem virkjar göturýmið og rammar inn aðkomu að ræktinni. Þar mætti hýsa starfsemi tengda líkamsrækt og heilsu.
- Skapa aðlaðandi aðkomu fyrir gangandi að inngangi byggingar. Skoða hvort að opna mætti inngang einnig til austurs.
- Færa bílastæði þar sem nýbyggingar rísa til norðurs og/eða bæta við bílastæðum austan megin við bygginguna ef þörf krefur.
- Búa til grafíska framhlið á húsið til suðurs til að lífga upp á Grænásbraut og auka sýnileika líkamsræktarstöðvar.
- Brjóta bílastæðin upp og fegra með trjágróðri, sjá umfjöllun um bílastæði á bls. 17.

## Íbúðarlóð

Svæði norðan við líkamsræktarstöð sem þróa mætti sem íbúðarsvæði. Þarf að mótast frekar í samtali við lóðarhafa.

### Markmið uppbyggingar:

- 3-4 hæða byggingar, sem snúa þannig að þær skýla sólríkum inngarði fyrir helstu vindáttum.
- Aðkoma og bílastæði frá Flugvallarbraut um húsagötur.
- Bílastæði brotin upp og fegruð með trjágróðri.
- Mikilvægar gönguleiðir meðfram og í gegnum lóðina.

Bílastæði norðan við byggingar og garðrymi sunnan megin í skjóli.

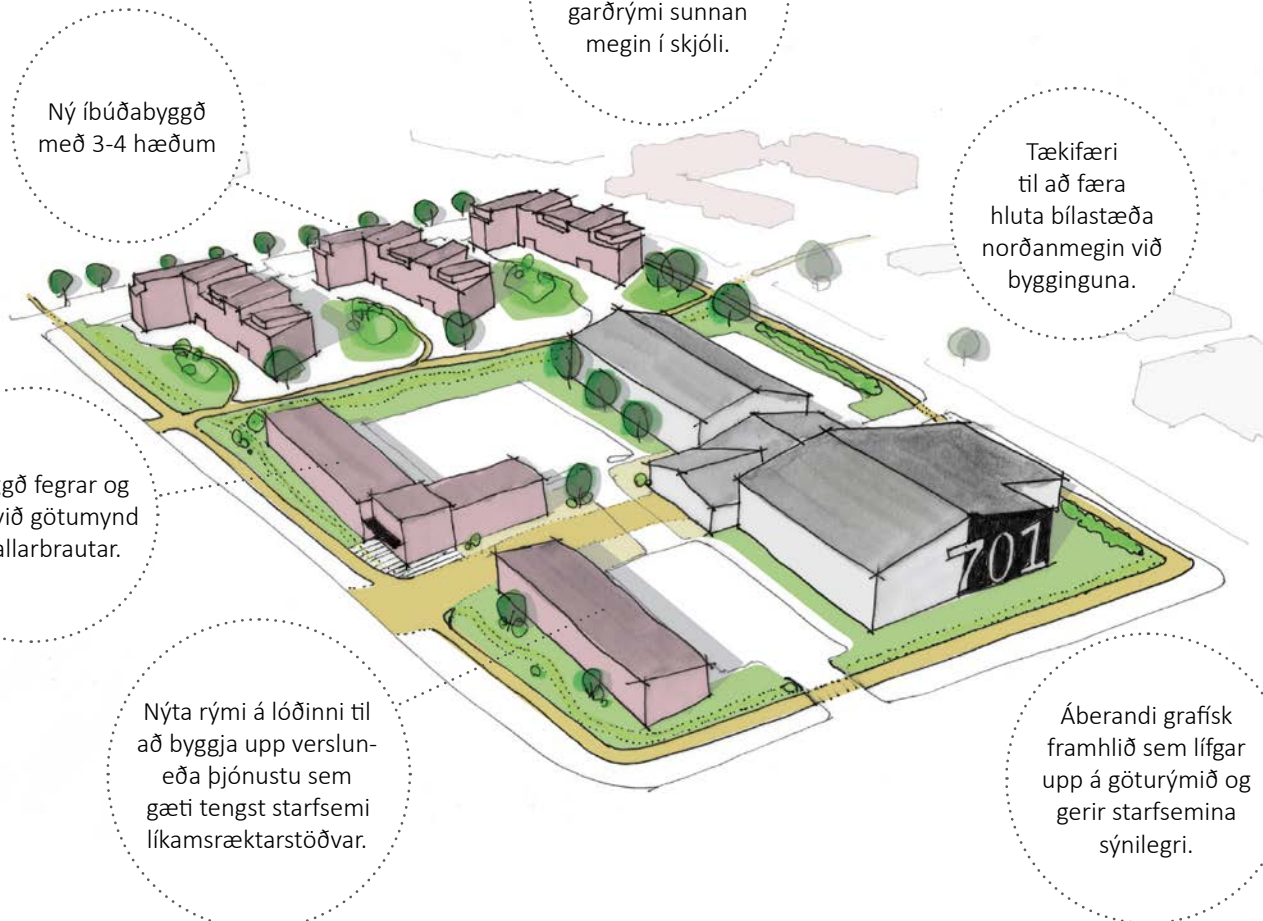
Ný íbúðabyggð með 3-4 hæðum

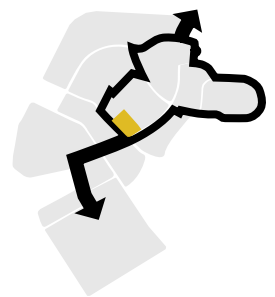
Tækifæri til að færa hluta bílastæða norðanmegin við bygginguna.

Ný byggð fegrar og styður við götumynd Flugvallarbrautar.

Nýta rými á lóðinni til að byggja upp verslun- eða þjónustu sem gæti tengst starfsemi líkamsræktarstöðvar.

Áberandi grafísk framhlið sem lífgar upp á göturýmið og gerir starfsemi sýnilegri.





# KIRKJA OG LEIKSKÓLI



Svæði þar sem í dag er kaþólsk kirkja og leikskóli Hjallastefnunnar. Þar eru mikil tækifæri til að fegra umhverfið.

## Kirkja Heilags Jóhannesar Páls II

Kirkjan hefur áhugaverða sögu og hefur mikilvægu félagslegu hlutverki að gegna. Kirkjan er falleg og hefur nýlega verið gerð upp að utan.

### Markmið:

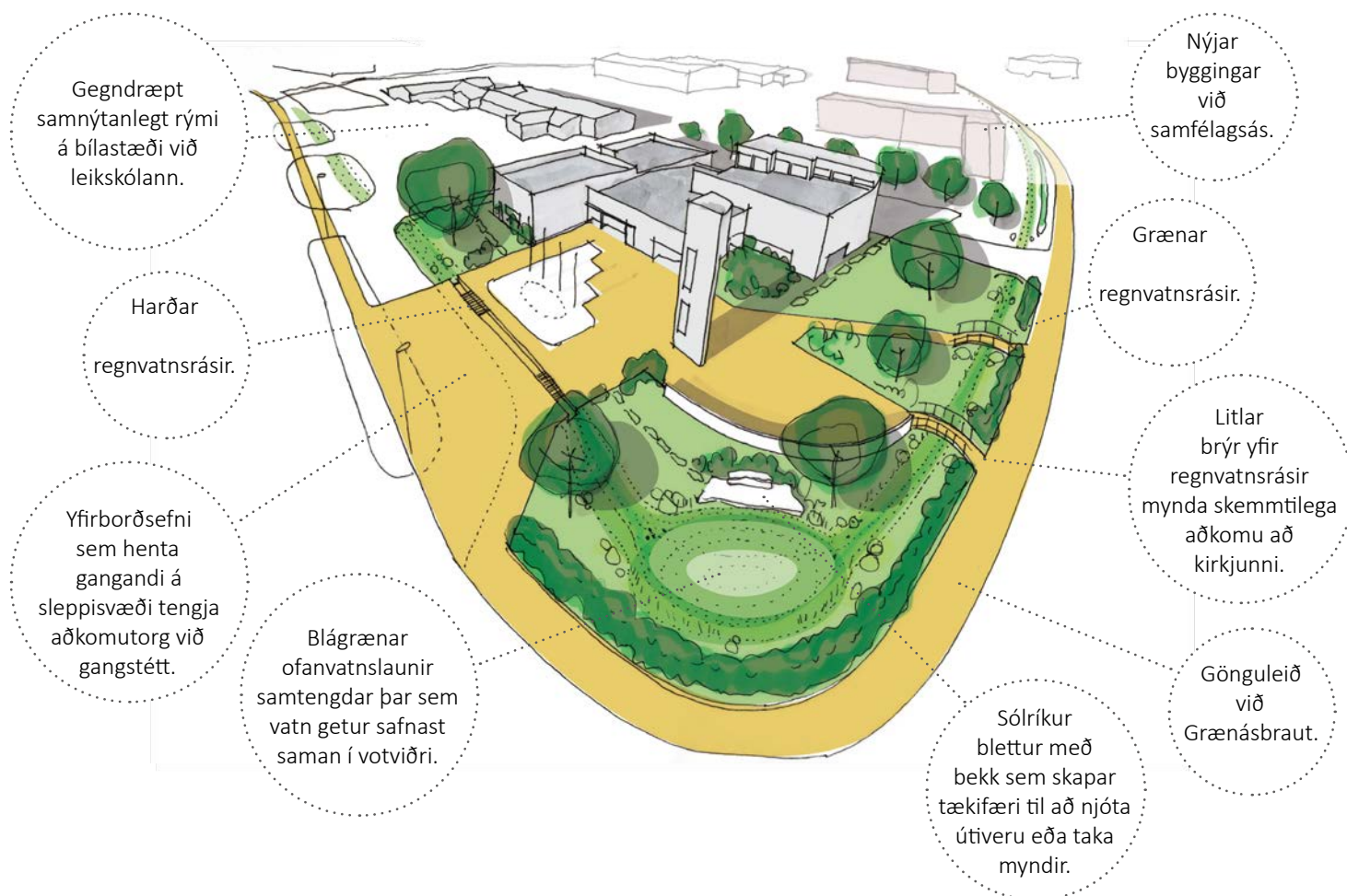
- Skapa skjól og afmarka lóðina með landslagsmótun á jöðrum til norðurs og austurs.
- Huga að blágrænum ofanvatnslaunum þar sem lóðin mætir Grænásbraut. Þær muni ramma inn aðkomu frá Grænásbraut og bílastæði sem þvera lausnirnar, t.d. með brú og skapa einstakan staðaranda þegar gengið er inn í kirkjuna.
- Fegra garðinn í kringum kirkjuna og gera hann að fallegu svæði fyrir myndatökur við hátíðleg tilefni.

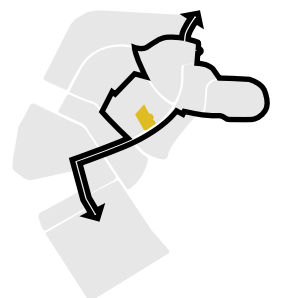
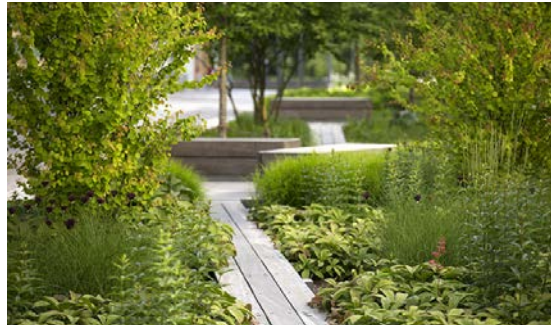
## Leikskóli

Leikskólalóðin er nokkuð stór en í litlu skjóli norðan byggingarinnar. Sórt bílastæðið er sunnan byggingar.

### Markmið:

- Fegra bílastæði sunnan byggingarinnar, sem nýtist aðeins stuttan tíma á dag þegar að foreldrar skutla og sækja börn sín í leikskólann. Til þess að auka nýtingu svæðisins er lagt til að gera bílastæðið að fjölnota svæði með gegdræpu yfirborði, þar sem að börnin geta jafnvel leikið sér í sól og skjóli yfir daginn. Tryggja mætti öryggi barna með einhvers konar girðingu eða afmörkun yfir daginn. Afmarka mætti einhver bílastæði fyrir starfsfólk ef þörf er á.
- Huga vel að samnýtingu bílastæða við kirkjuna.
- Fegra lóð með landmótun og skapa skjól.





# ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ GRÆNÁSBRAUT

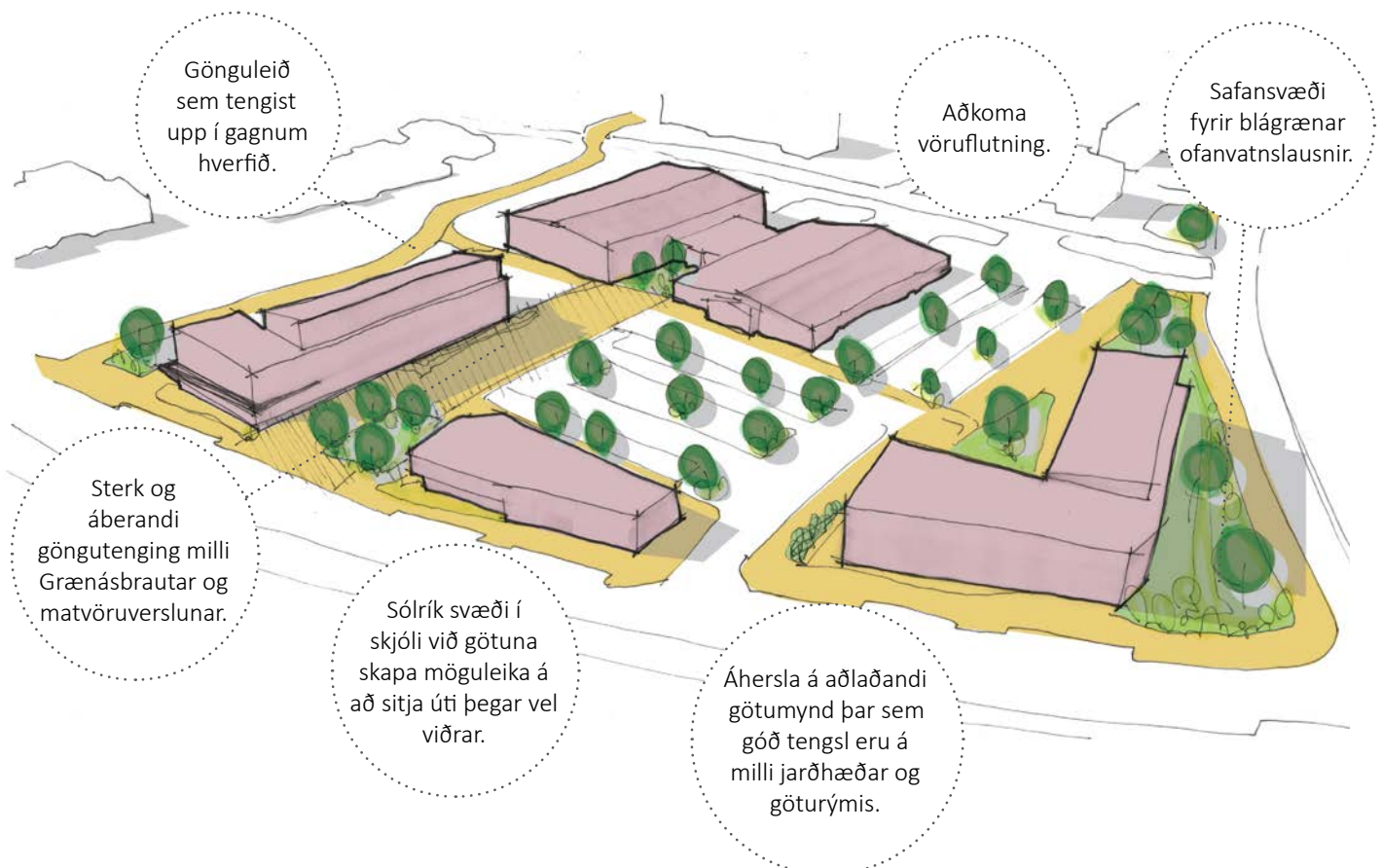


Stór lóð með lítið byggingarmagn í hjarta Ásbrúar við Grænásbraut.

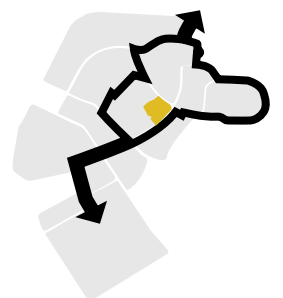
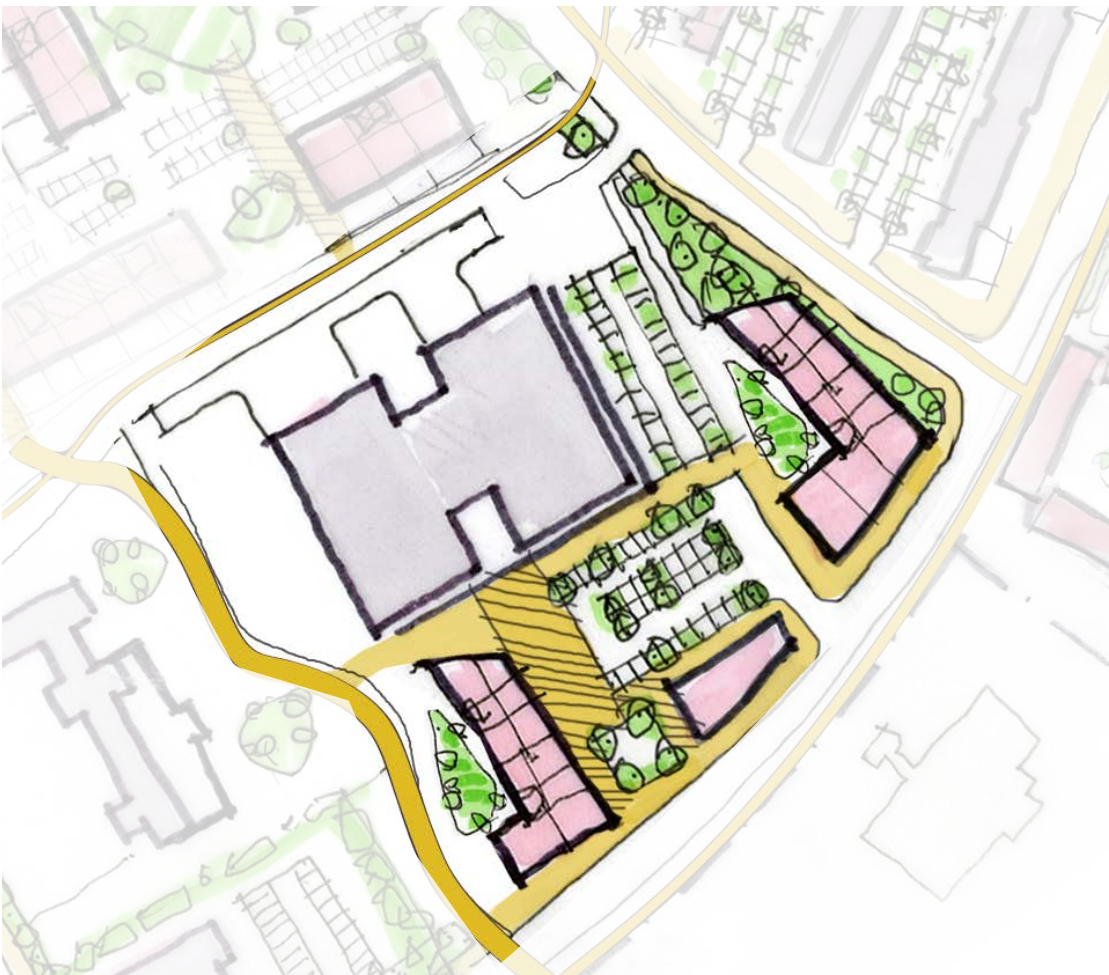
Á lóðinni er mjög lágt nýtingarhlutfall og mikil tækifæri til uppbyggingar við Grænásbrautina.

## Markmið

- Stuðla að opnun matvöruverslunar á Ásbrú í endurnýjaðri byggingu og fegrun núverandi framhliðar, t.d. með frístandandi ramma úr skemmtilegu efni, lit og/eða grafík og skiltum.
- Auka nýtingarhlutfall með byggingarreitum fyrir verslun og þjónustu og mögulega íbúðir á efri hæðum. Ný byggð skapar skjól og virka framhlið að Grænásbraut.
- Huga þarf að því að ný byggð geti orðið hluti að stærri uppbyggingu á lóðinni ef að núverandi húsnæði verður rífið í framtíðinni.
- Skapa tækifæri fyrir fleiri lítil þjónustufyrirtæki s.s. fatahreinsun, hárgreiðslustofu og/eða verslanir sem þrífast vel í nálægð við stórmarkað.
- Tryggja þjónustuaðgang að stórmarkaði fyrir vörumóttöku og sorpgeymslu fjarri götum og almenningsrýmum til að draga úr truflun af hávaða, lykt og umferð stórra ökutækja.
- Skipuleggja bílastæði þannig að þau séu brotin upp með trjágróðri, sjá umfjöllun um bílastæði á bls. 17.
- Skipuleggja gönguleiðir á lóðinni að verslunarhúsnæði þannig að fótgangandi þurfi ekki að fara yfir bílastæði.
- Tengja við net blágrænna ofanvatnslausna, sjá umfjöllun á bls. 25. Mögulega væri hægt að koma fyrir miðlunartjörn nærri götuhorninu með aðlaðandi landslagsmótun, sem getur tekið við ofanvatni af bílastæðum og þökum.
- Huga vel að tengslum verslunar og þjónustu og götumyndar.







# FJÖRUBRAUT OG BOGABRAUT



Íbúðarhverfi með fjölbýlishúsum þar sem rými er til að þetta með fíngerðri byggð, sem eykur fjölbreytni og myndar skjól.

## Markmið:

- Bæta gönguleiðir, þá sérstaklega að tryggja öruggar leiðir að fyrirhuguðum skólum til austurs og suðurs.
- Þetta byggð með 2ja hæða raðhúsum í jaðri hverfisins og inn á milli íbúðablokka.
- Hanna byggingar með það að markmiði að skapa skjólgott nærumhverfi. Almenningsrými og garðar skulu staðsett þannig að þau njóti sólar og byggingar myndi skjól fyrir helstu vindáttum.
- Raða byggingum upp þannig að þær myndi innri garða sem efla félagsleg samskipti nágretta.
- Breyta fyrirkomulagi gatna og bílastæða þannig að gatan í miðju hverfinu sé tekin út og aðkoma að bílastæðum verði frá tengibrautum í kringum hverfið í staðinn. Þannig myndast öruggt svæði fyrir börn í miðju hverfisins og hægtir á umferð á tengigötum umhverfis það.
- Brjóta upp bílastæði og fegra með trjágróðri, sjá umfjöllun um bílastæði á bls. 17
- Huga að fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslauna, sjá umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir á bls. 25.
- Gera má ráð fyrir að við bætist u.þ.b. 48-52 raðhúsaeyningar á svæðinu.
- Skilgreina mismunandi notkun á leiksvæðum fyrir ólíka aldurshópa þannig að sum séu með náttúrlegra yfirbragð en nú er. Fækka svæðum með úr sér gengnum leiktækjum en leggja þeim mun meira upp úr vandaðri hönnun á stærsta leiksvæðinu í miðjunni.





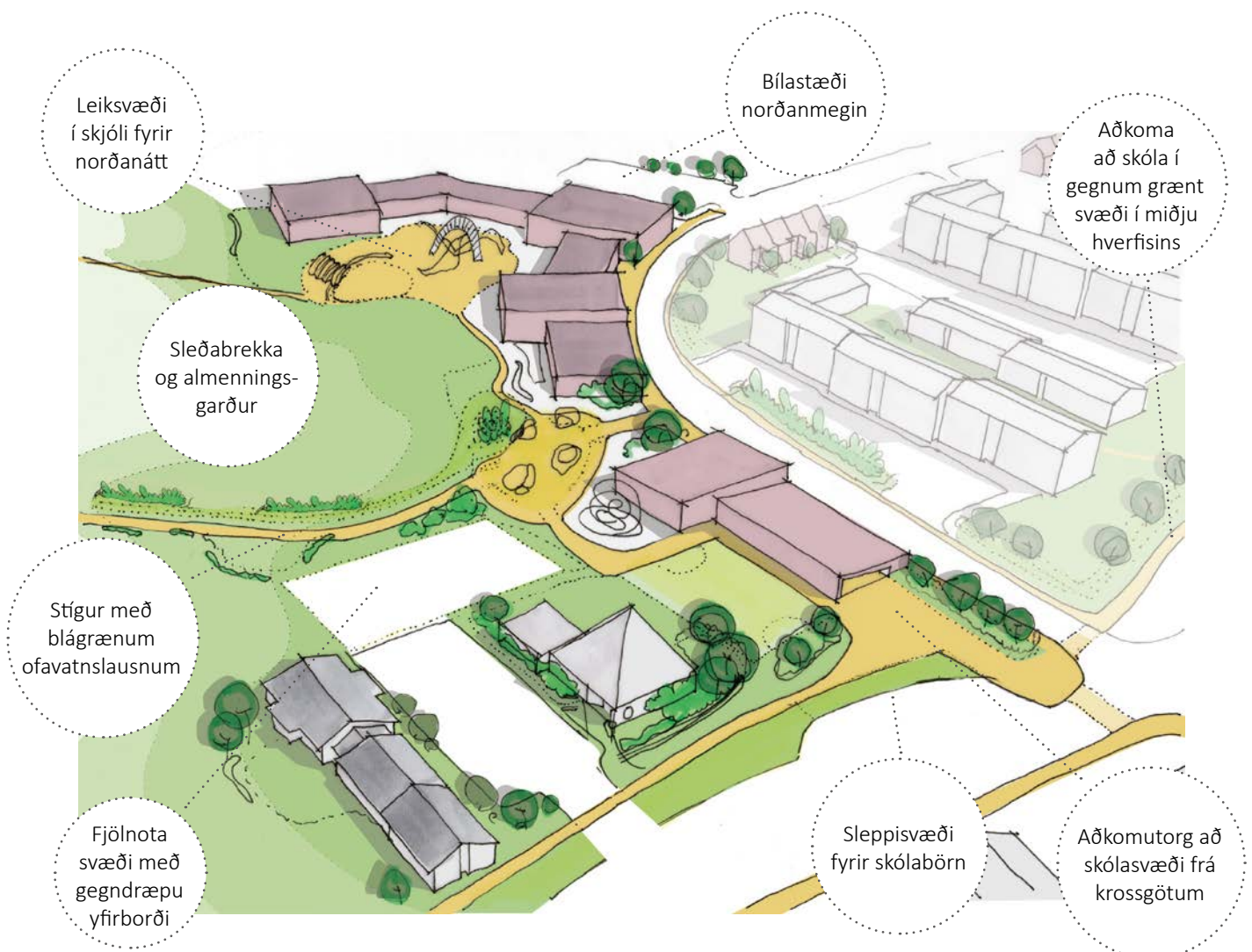
# NÝR SKÓLI OG ALMENNINGSGARÐUR

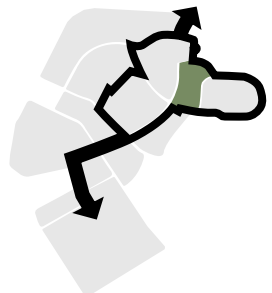


Við sleðabrekkuna er gert ráð fyrir nýjum skóla mitt á milli tveggja íbúðarhverfa auk fjölnota almenningsrýmis.

## Markmið:

- Tryggja þarf öruggar og aðlaðandi leiðir í skóla úr aðliggjandi hverfum.
- Mynda ramma og skapa skjól við sleðabrekkuna með uppbyggingu og umhverfismótun þannig að hún njóti sín sem best.
- Skapa einstakt leiksvæði við skóla sem segir sögu sem tengist Ásbrú, t.d. með vísun í norræna goðafræði.
- Hanna skólabyggingu þannig að hún brjóti vind og myndi skjól fyrir norðanátt á skólalóð.
- Huga vel að aðkomu að skólanum og tengslum skólabyggingar við götumynd. Byggingum sé raðað þannig að þær rami inn götu og myndi skjólsæl rými.
- Staðsetja bílastæði fyrir starfsfólk norðan við skólann, á svæði sem nýtist illa vegna vinds og lítillar sólar.
- Huga að fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslausna, sjá umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir á bls. 25.

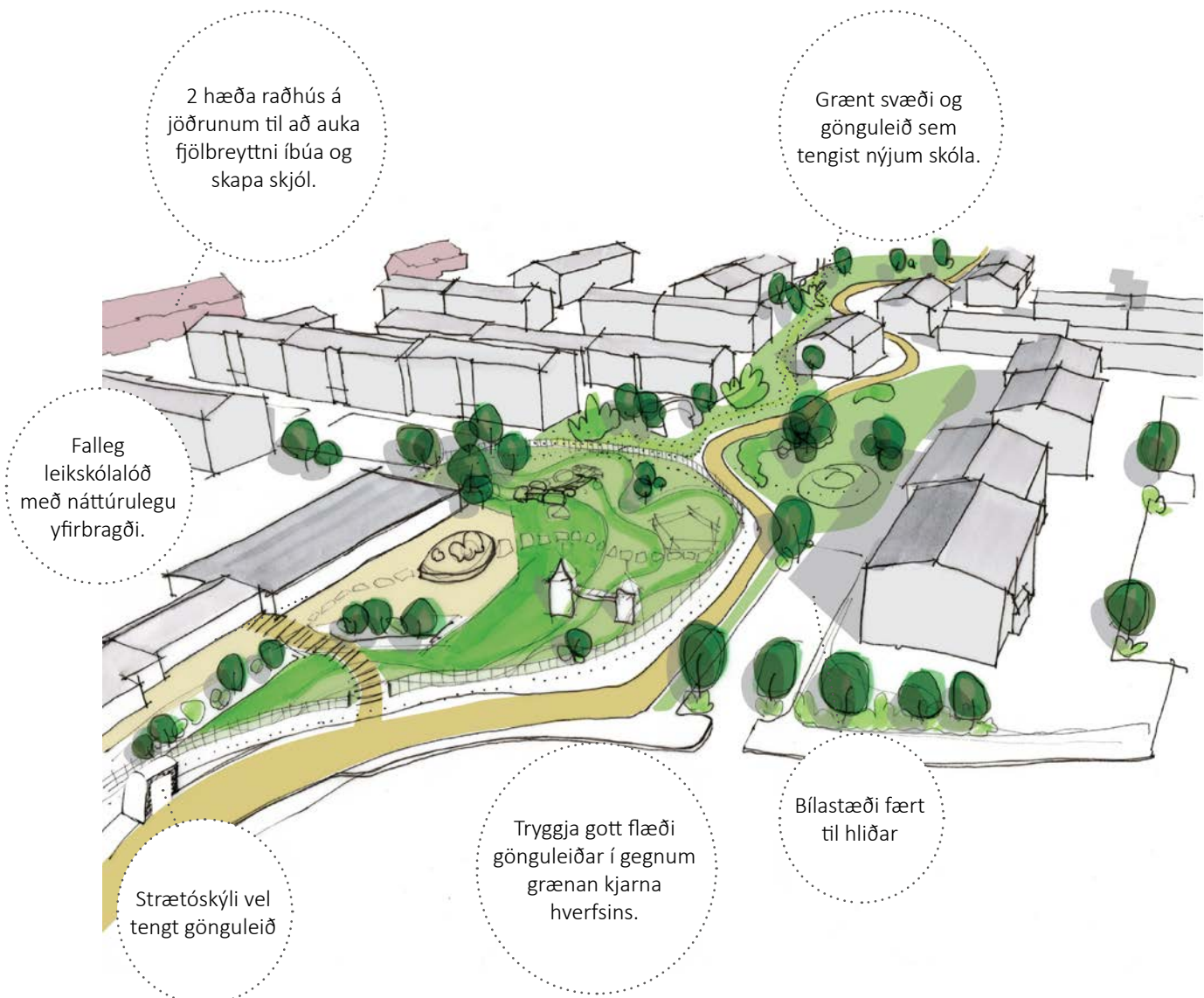


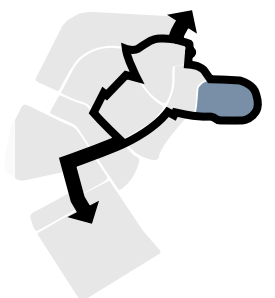
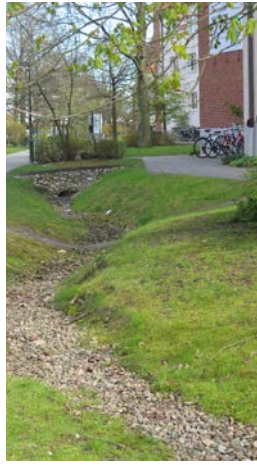


Þéttasta fjölskylduhverfið á Ásbrú í dag. Þar er nýr leikskóli og blágrænar ofanvatnslausnir áberandi frá tíma varnarliðsins.

## Markmið:

- Tryggja öruggar gönguleiðir í gegnum hverfið að nýjum skóla til vesturs.
- Mynda skjólgóðan og gróðursælan inngarð með gönguleið í gegnum hverfið þar sem íbúar hafa tækifæri til þess að hittast, grilla saman og börn að leika.
- Byggja 2ja hæða raðhús á vannýttum lóðum í jaðri hverfisins, sérstaklega til norðurs þar sem þau mynda skjól fyrir norðanáttinni.
- Brjóta upp bílastæði og fegra með trjágróðri, sjá umfjöllun um bílastæði á bls. 17
- Draga fram núverandi blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu með skemmtilegri landlagsmótun og nýjum og aðgengilegum göngubrúum yfir græna geira. Sjá umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir á bls. 25.
- Gera má ráð fyrir að við bætist u.þ.b. 20-24 raðhúsaeiningar á svæðinu.
- Hanna útírými þannig að þau höfði til fólks á öllum aldri og hafi sem náttúrulegast yfirbragð. Fækka svæðum með úr sér gengnum leiktækjum en leggja þeim mun meira upp úr vandaðri hönnun á stærsta leiksvæðinu í miðjunni.





# GRÆNÁSBRAUT

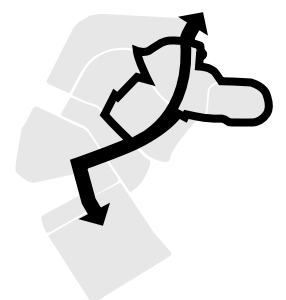
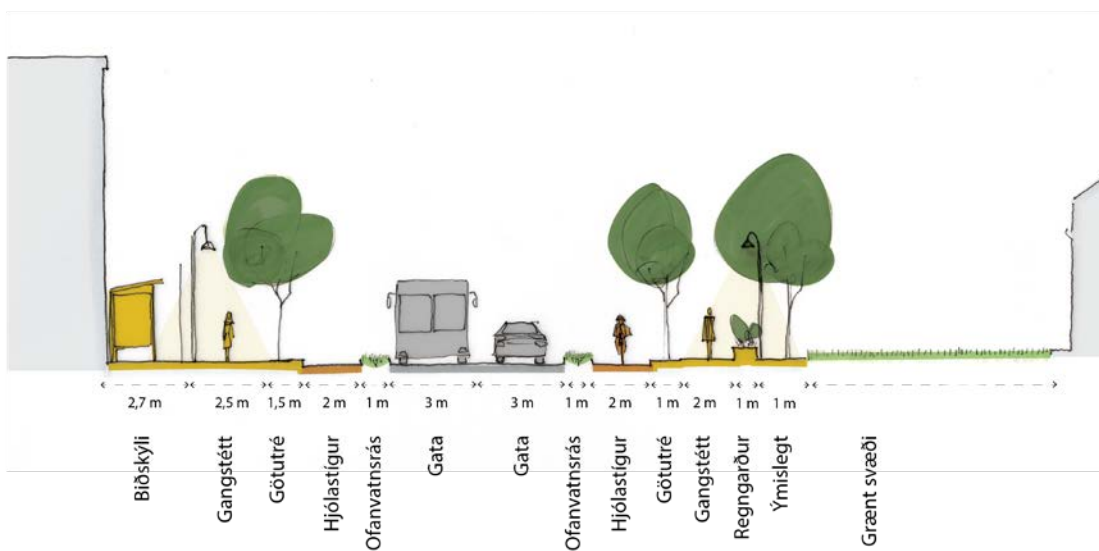
Grænásbrautin er helsta aðkomuleiðin inn í Ásbrú og við hana er lifandi starfsemi en göturýmið er illa afmarkað og ógönguvænt.

## Markmið:

- Taka göturýmið sjálft í gegn en það hvetur til fjárfestingar í húsnæði meðfram götunni.
- Hanna göturými þannig að það henti öllum ferðamátum. Tryggt verði gott aðgengi fyrir strætó og stoppistöðvar á lykilstaðsetningum. Hjólastígur í báðar áttir verði lagður meðfram þessari helstu aðkomuleið inn í hverfið, annað hvort sín hvoru megin götunnar eða í báðar áttir meðfram skólasvæðinu. Góðar gangstéttir verði báðum megin götunnar og öruggar göngubveranir við gatnamót og helstu áfangastaði.
- Draga fram núverandi blágrænar ofanvatnslausnir og fegra þær með landslagsmótun og gróðursetningu. Göngubveranir yfir græna geira þar sem þörf er á til að tryggja gott aðgengi að byggingum við götuna.
- Þetta byggð meðfram götunni, sérstaklega milli Hjartans og skólasvæðisins við Keili. 3-4 hæða byggingar með lifandi starfsemi (verslun og þjónustu) á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Inngangar í hús verði frá götunni og lögð áhersla á að ekki verði byrgt fyrir glugga í verslunar og þjónustuhúsnæði til þess að efla mannlíf við götuna.
- Tryggja gott aðgengi og aðlaðandi aðkomu að skólasvæði við Keili og fyrirhuguðum almenningsgarði, íþróttasvæði og sundlaug sunnan við Grænásbraut.









# SVEIGJANLEIKI

Enginn veit hvað framtíðin ber í skauti sér. Því er mikilvægt að festa skipulagið ekki í nútímanum heldur halda því opnu fyrir tækninýjungum og framþróun í skipulags- og umhverfismálum.

Hér er sett fram rammaskipulag fyrir Ásbrú til ársins 2050. Þegar horft er svo langt fram í tímann þarf skipulagið að bjóða upp á hæfilegan sveigjanleika t.d. hvað varðar breytingar á tækni, samgöngum, atvinnuháttum og lífsstíl. Það er alveg víst að þessir hlutir munu koma til með að breytast, ekki síst með tilliti til loftslagsbreytinga. Því þarf rammaskipulagið að vera opið fyrir endurskoðun þar sem tekið verður mið af þessum breytingum og væntingum hagsmunaaðila í framtíðinni.

Til þess að setja uppbyggingu á svæðinu í gang er mikilvægt að koma til móts við lóðarhafa á svæðinu sem eru tilbúnir í framkvæmdir. Sveitarfélagið getur flýtt fyrir breytingunum með því að setja af stað framkvæmdir í almenningsrými og byggja upp þjónustu á svæðinu, s.s. nýja skóla, íþróttaaðstöðu og félagsþjónustu. Smám saman verður eftirsóttara að byggja, búa og starfa á Ásbrú. Þá getur verið tímabært að endurskoða rammaskipulagið og setja ítarlegri skilmála um nýja uppbyggingu, sem styrkir hverfið enn frekar.

# AÐ RAUNGERA SKIPULAG



## LYKILAÐILAR

Gera má ráð fyrir að á Ásbrú geti á næstu áratugum risið allt að 4.000 nýjar íbúðir. Þar af eru um 2.000 á þróunarreitum innan núverandi byggðar, sem geta byggst upp á næstu 15 árum ef gert er ráð fyrir 130-200 nýjum íbúðum á ári. Auk þess má gera ráð fyrir að a.m.k. 2.000 íbúðir geti risið á nýjum uppbyggingarsvæðum í útjaðri byggðarinnar. Það er lykilatriði að ekki verði farið að byggja á þeim svæðum fyrr en að núverandi byggð hefur verið þétt, fegruð og grundvöllur skapaður fyrir verslun, þjónustu og mannlíf í hverfinu.

Það getur verið freistandi að brjóta nýtt land undir byggð þar sem ekki þarf að taka tillit til byggðar sem fyrir er á svæðinu. Því er mjög mikilvægt að sveitarfélagið stýri uppbyggingunni styrkri hendi og tryggi að innviðir nýtist sem best. Ef vel er staðið að uppbyggingunni, mun verðmæti hverfisins aukast og allir koma til með að græða; fjárfestar, sveitarfélagið og ekki síst íbúar á svæðinu. Til þess að hringja uppbyggingunni af stað er mikilvægt að virkja lykilaðila s.s. sveitarfélagið, uppbyggingaraðila og Isavia og tryggja gott samstarf þeirra á milli.

## SVEITARFÉLAGIÐ

Lögð er áhersla á uppbyggingu aðlaðandi hverfis á Ásbrú í nútíð og framtíð og því er nauðsynlegt að vel takist til við mótun skipulags og uppbyggingar frá fyrsta degi. Gert er ráð fyrir að Reykjanesbær slái tóninn með því að taka í gegn göturýmið í aðalgötu hverfisins, Grænásbraut, sem að gefur fyrirheit um að breytingar séu í uppsiglingu.

Sveitarfélagið hefur tekið þá ákvörðun að næsti nýi skóli muni rísa á Ásbrú en góðir skólar eru lykilþáttur í því að draga nýja íbúa að hverfinu. Auk þess er stefnt að því að útbúa sérstaklega skemmtilegt og nýstárlegt leiksvæði við sleðabrekkuna þar sem að nýi skólinn mun rísa. Stefna ætti að því að fá nýjan framhaldsskóla eða útibú frá Fjölbrautarskóla Suðurnesja, sem er að sprengja utan af sér, á Ásbrú í námunda við Keili. Mikilvægt er að sveitarfélagið byggji upp íþróttaaðstöðu á svæðinu og t.d. væri eðlilegt að 10.000 íbúa hverfi væri með sína eigin sundlaug. Auk þess þarf sveitarfélagið að tryggja gott aðgengi að ýmis konar félagsþjónustu við fólk á öllum aldri.

Þjónusta og andlitslyfting, ásamt skipulaginu og þeim heimildum sem það veitir til uppbyggingar, gera hverfið að eftirsóknarverðum stað til að búa og starfa á og virka sem hagrænir hvatar fyrir þróunaraðila til að fara í uppbyggingu.



## EINKAFRAMTAK

Á svæði eins og Ásbrú, þar sem að þörf er á því að bæta ímynd hverfisins, er mikilvægt að virkja þá uppbyggingaraðila, sem eru þegar til staðar og hafa tengsl við hverfið. Ekkert er því til fyrirstöðu að lóðarhafar fari í deiliskipulagsvinnu í samvinnu við Reykjanesbæ þegar þeim hentar. Uppbygging á einni lóð hefur svo áhrif á lóðarhafa á nærliggjandi lóðum og hvetur þá til framkvæmda í samræmi við skipulagið.

Mjög mikilvægt er að það byggist upp verslun og þjónusta á vegum einkaaðila á Ásbrú og er það lykilþáttur í því að laða að nýja íbúa, eykur mannlíf á götum og getur hækkað fasteignaverð. Grundvöllur fyrir þess konar starfsemi styrkist með þéttingu byggðar og umhverfisbótum en að öðru leyti er það ekki í valdi sveitarfélags að draga að verslun og þjónustu. Einkaaðilar hafa meira að segja varðandi þennan þátt og þetta er eitthvað sem að fjárfestar verða að hafa í huga þegar að farið er í uppbyggingu. Það getur t.a.m. borgað sig að laða að verslun og þjónustu með lágrí leigu til að byrja með, sem að getur aukið virði uppbyggingarinnar umtalsvert.



## KEFLAVÍKUR-FLUGVÖLLUR

Fjölbreytt atvinnustarfsemi er á Ásbrú og í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að styrkja hana enn frekar. Einn stærsti vinnustaður landsins, Keflavíkflugvöllur, með um 8.000 störf, er staðsettur rétt handan við öryggisgirðinguna. Það felast mikil tækifæri og samlegðaráhrif í þessari nálægð, bæði fyrir byggðina á Ásbrú og fyrir flugvöllinn.

Mikilvægt er að haldið verði í hlið inn á flugvallarsvæðið frá Háaleitishlaði þar sem mikil tækifæri eru til uppbyggingar á þjónustu fyrir flugvöllinn. Það er lykilatriði fyrir flugvallarstarfsemi að hafa íbúðarhverfi þar sem starfsfólk í þjónustustörfum getur fengið hagkvæmt húsnæði nærri flugvöllinum eins og á Ásbrú. Mörg dæmi eru um stóra og öflug alþjóðaflugvelli sem hafa slík hverfi í næsta nágrenni, t.d. Heathrow í London og Schipol í Amsterdam. Þannig getur hvort stutt við annað, uppbygging á enn öflugri og stærri alþjóðaflugvelli og uppbygging á aðlaðandi og hagkvæmu íbúðarhverfi á Ásbrú.

# DAGLEGT LÍF ÍBÚA ÁRIÐ 2050

## Guðrún og Pálmi

búa í nýlegu raðhúsi á tveimur hæðum í einu af eldri hverfum Ásbrúar ásamt 3 og 6 ára dætrum sínum og hundinum Lappa. 15 ára sonur Guðrúnar og 12 ára sonur Pálma frá fyrri samböndum eru hjá þeim aðra hverja viku. Fjölskyldan stækkaði nýlega við sig úr stórra blokkaríbúð í raðhús á hagstæðu verði á Ásbrú.

Guðrún kennir stærðfræði í framhaldsskólanum við hliðina á Keili og labbar með stelpurnar í leikskólann sem er í 5 mínútna göngufjarlægð á leið í vinnuna. Hún fer oft í ræktina sem er handan við götuna í hádeginu eða skokkar í almenningsgarðinum við hliðina. Hún kemur svo við í pólska bakaríinu eða á kaffihúsinu og fær sér eitthvað góðgæti meðan hún fylgist með mannlífinu í kringum skólana.

Pálmi rekur sitt eigið bifvélaverkstæði á athafnasvæðinu á Ásbrú. Hann er mikill bílakarlar en ákvað þrátt fyrir það að hjóla í vinnuna enda ekki nema 1,5 km frá heimili þeirra hjóna og góður hjólastígur meðfram Grænásbrautinni. Þetta er líka skemmtileg hjólaleið, þar sem hann getur fylgst með lífinu í Hjarta Ásbrúar og spennandi uppbyggingu á gámahúsum með litlum íbúðum með vinnuaðstöðu fyrir frumkvöðla og nýsköpun við Tæknivelli.



## ÍBÚAR Á ÁSBRÚ

Íbúar í hverju samfélagi eru límið sem heldur því saman og móta menningu þess og staðaranda. Til þess að samfélag nái að blómstra er nauðsynlegt að íbúum líði vel í hverfinu, þeir finni til stolts yfir að tilheyrja því og vilja til þess að gera það enn betra. Góðir skólar, þjónusta og mannlíf gegna mikilvægu hlutverki í því að laða nýja íbúa að svæði og halda í þá sem fyrir eru. Rammaskipulagið skapar umgjörð fyrir slíka starfsemi og skapar vettvang þar sem íbúar fá tækifæri til þess að hittast, kynnast og renna stoðum undir gróskumikið samfélag. Íbúar á Ásbrú hafa fjölbreyttan menningarlegan bakgrunn og því er enn mikilvægara en ella að bjóða upp á tækifæri til að fólk kynnist menningu nágretta sinna. Fjölmeningin, s.s. mismunandi tungumál, hefðir og matargerð, getur orðið eitt af einkennum samfélagsins, sem gerir það áhugavert og spennandi og íbúar geta verið stoltir af. Með þetta í huga, getur verið áhugavert að skyggjast inn í framtíðina og heimsækja íbúa Ásbrúar.



## Pavel

býr í huggulegri leiguíbúð í blokk sem hefur verið gerð upp frá tíma hersins í Gamla hverfinu á Ásbrú. Hann er húsasmiður og kom til landsins frá Póllandi fyrir þremur árum síðan til þess að starfa í byggingarvinnu. Mikil uppbygging hefur átt sér stað á Ásbrú síðustu áratuginu og því hentar vel að búa í hverfinu, skammt frá vinnunni. Honum líður vel á Ásbrú og er að velta fyrir sér að setjast hér að til frambúðar. Húsnæðið er á viðráðanlegu verði og verslun og þjónusta í göngufæri.

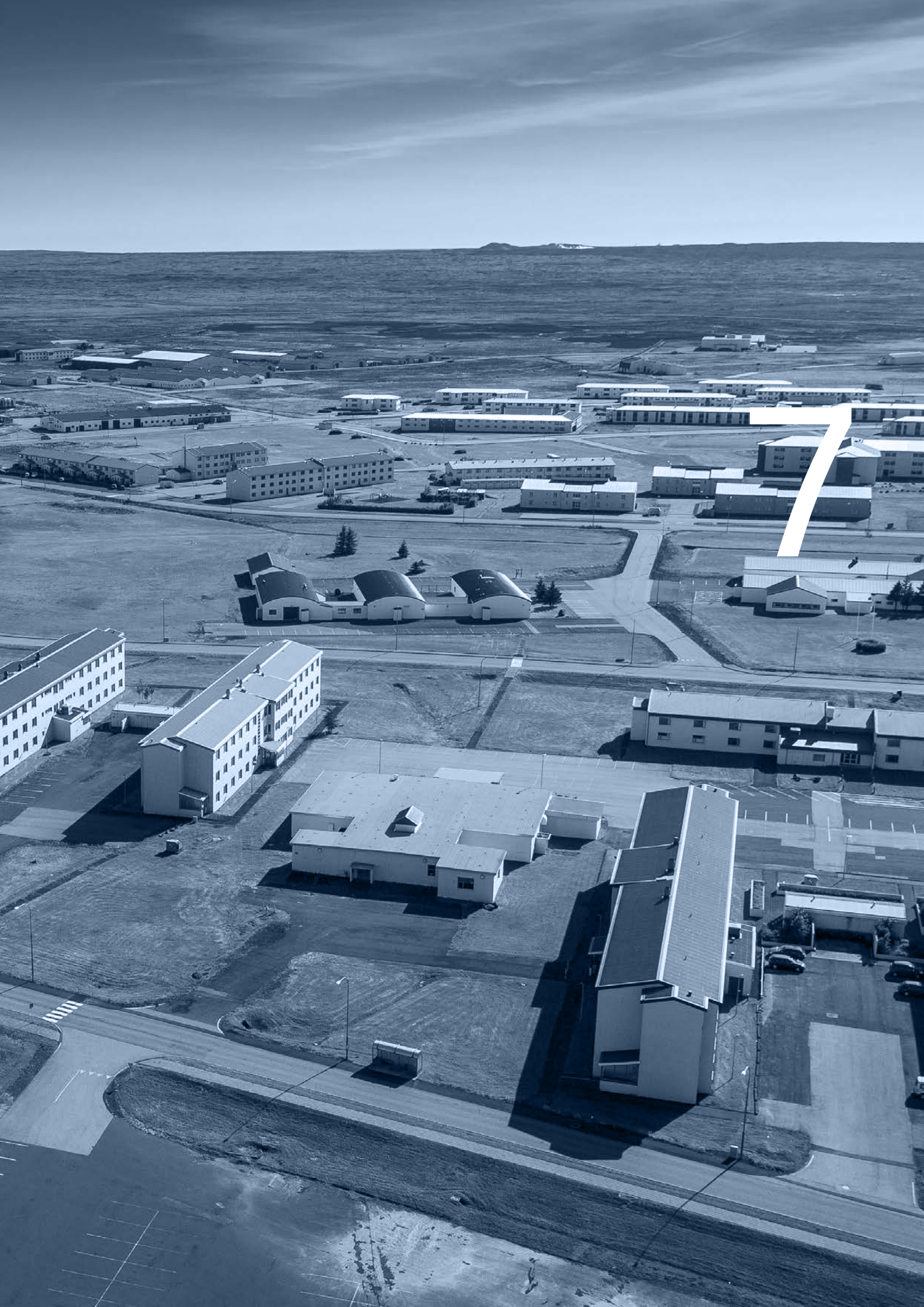
Pavel er mikill áhugamaður um fótbolta og spilar tvisvar í viku ásamt félögum sínum á gervigrasinu á íþróttasvæði Ásbrúar. Hann fer líka oft á íþróttabarrinn þar sem hann fylgist með helstu leikjum meðan hann gæðir sér á besta borgaranum í bænum ásamt félögum sínum.

## Halldór og Steinunn

búa á neðstu hæð í fjölbýlishúsi með sérgarði í Hjarta Ásbrúar. Þau fluttu úr einbýlishúsinu sínu í Keflavík til þess að vera nær barnabörnunum, sem búa á Ásbrú. Það er gott að búa í hverfinu með alla helstu þjónustu í göngufæri og góðar gönguleiðir. Þau eyða miklum tíma í að dytta að hinu og þessu í litla skjólgóða garðinum sínum þar sem að barnabörnin leika sér þegar þau eru í pössun. Þau fara í göngutúr á hverjum degi og byrja hvern dag á sundleikfimi í sundlauginni á Ásbrú.

Á virkum dögum verja þau dágóðum tíma í félagsmiðstöð eldri borgara, þar sem þau hitta vini og sinna áhugamálum sínum, hannyrðum og spila bridge. Þau fara líka oft á áhugaverða fyrirlestra í Keili og kíkja á kaffihús við skólahverfið.







# SKIPULAGSFERLI

Rammaskipulagið er fyrsta skrefið í átt að umbreytingu Ásbrúar í þétt og eftirsótt íbúðarhverfi. Mikilvægt er að það verði fest í sessi sem rammahluti aðalskipulags og raungert með vandaðri deiliskipulagsvinnu og hönnun.

Við gerð rammaskipulags Ásbrúar hefur verið lögð mikil áhersla á samráð við helstu hagsmunaaðila á svæðinu. Það er lykilatriði að sveitarfélagið, Kadeco, sem hefur umsjón með eignum ríkisins á svæðinu, fjárfestar, atvinnurekendur og síðast en ekki síst íbúar á Ásbrú stilli saman strengi og hafi sameiginlega sýn fyrir framtíð bæjarhlutans. Án þess er hætt á að uppbygging á svæðinu verði ekki að veruleika eða verði ómarkviss og ekki til þess að bæta orðspor Ásbrúar.

Þegar rammaskipulag Ásbrúar hefur verið samþykkt verður það fest í sessi sem rammahluti í aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Áhugasamir lóðarhafar geta samt sem áður farið í deiliskipulagsvinnu fyrir sínar lóðir í samræmi við rammaskipulagið um leið og það er samþykkt. Það er lykilatriði að deiliskipulög á Ásbrú verði unnin í góðri samvinnu við sveitarfélagið og aðra hagsmunaaðila, til þess að tryggja samræmi milli reita og árangursríka uppbyggingu í takt við þá sýn sem hér hefur verið sett fram.

# SAMRÁÐ

Alta vann forsendugreiningu og forsögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú árið 2018. Skoðanakönnun var gerð meðal íbúa á Ásbrú í byrjun greiningarvinnu á svæðinu í apríl 2018. Forsögn að rammaskipulagi var kynnt í bæjarráði Reykjanesbæjar í byrjun árs 2019 og í kjölfarið hófst vinna við gerð rammaskipulagsins.

Eftirfarandi fundir og kynningar hafa átt sér stað við vinnslu rammaskipulagsins:

- **Júní 2019:** Startfundur með fulltrúum í bæjarstjórn, bæjarráði, umhverfis- og skipulagsráði og lykilstarfsfólki Reykjanesbæjar, ásamt stjórn og starfsfólki Kadeco. Markmið fundarins var að móta sameiginlegan skilning þeirra aðila sem að þróun og uppbyggingu Ásbrúar þurfa að koma um mikilvægi þeirra hlutverks og skipuleggja aðkomu þeirra að skipulagsvinnunni og annarri uppbyggingarvinnu sem vinna þarf samhliða og í framhaldi.

- **Sumar 2019:** Fundað var með lóðarhöfum á lykllóðum á forgangssvæðinu þar sem leitað var eftir sjónarmiðum þeirra varðandi framtíðaruppbyggingu á þeirra lóðum. Í rammaskipulaginu er leitast við að koma til móts við skoðanir lóðarhafa m.a. til þess að hvetja til uppbyggingar á svæðinu.
- **September 2019:** Framtíðarsýn fyrir Ásbrú kynnt með sýningu á Ljósanótt í ráðhúsi Reykjanesbæjar. Þar fengu sýningargestir tækifæri til þess að segja sína skoðun á framtíðarsýn fyrir Ásbrú.
- **Nóvember 2019:** Rammaskipulagsvinnan kynnt á íbúafundi sem haldinn var í Andrew's Theatre vegna endurskoðunar á aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

## RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS

Þegar rammaskipulag þetta hefur verið samþykkt verður útbúinn rammahluti fyrir Ásbrú í aðalskipulagi Reykjanesbæjar skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og reglugerð nr. 90/2013 m.s.br. Þá verður ákveðið með hvaða hætti rammaskipulagið verður innlimað í aðalskipulagið sem hluti af heildarendurskoðun á aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

Rammaskipulagið öðlast lögformlegt gildi og er þannig fest í sessi sem rammahluti aðalskipulags. Deiliskipulagsáætlanir verða

að vera í samræmi við rammahlutann. Gera má ráð fyrir að rammaskipulagið endurspeglir í aðalskipulagsuppdrætti sveitarfélagsins, forgangsröðun uppbyggingar, auk breytinga á stærðum s.s. byggingarmagni og fjölda íbúða. Rammaskipulagið verður aðlagð að þeirri nákvæmni sem Reykjanesbær telur rétt að binda í rammahluta aðalskipulags. Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag, þ.m.t. breytingar á rammahluta.

# FERLIÐ FRAMUNDAN

Rammaskipulagið fer í lögformlegt kynningarferli sem rammahluti aðalskipulags Reykjanesbæjar, sem nú er í endurskoðun. Deiliskipulagsvinna fyrir tiltekna reiti eða lóðir á Ásbrú getur hafist áður en að rammaskipulag hefur verið samþykkt.

Næstu skref í kynningu á verkefninu eru:

- **Febrúar 2020:** Rammaskipulagi Ásbrúar samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn Reykjanesbæjar.
- **Mars 2020:** Rammaskipulagið kynnt á íbúafundi í Reykjanesbæ.

- **Sumar 2020:** Aðalskipulag Reykjanesbæjar ásamt rammahlutanum fer í formlegt kynningarferli. Tillagan verður aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar og send umsagnaraðilum, sem geta komið með athugasemdir við hana, ásamt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
- **Haust 2020:** Aðalskipulag ásamt rammahluta staðfest í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn að kynningu lokinni.

“Ég heiti fröken Ásbrú og hef fylgst með hverfinu í langan tíma. Ásbrú er uppáhalds staðurinn minn!”

## FRÖKEN ÁSBRÚ

Ég heiti fröken Ásbrú og er eitt af helstu kennileitum hverfisins frá tíma herstöðvarinnar. Ég er forvitin að heyra hvað ykkur finnst um þá framtíðarsýn sem sett er fram í rammaskipulaginu. Endilega látið í ykkur heyra á heimasíðu Reykjanesbæjar.



