

# Skóla- og samkomusvæði á Ásbrú

Tillaga að deiliskipulagi

*Drög á vinnslustigi sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*21. apríl 2023*



**REYKJANESBÆR**

**ATA**

# Efnisyfirlit

<b>1 Greinargerð</b>	<b>4</b>		
1.1 Inngangur	4		
1.2 Ásbrú	6		
1.3 Skipulagssvæðið	7		
1.4 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035	9		
1.4.1 Íbúðabyggð (ÍB11 og ÍB30)	10		
1.4.2 Miðsvæði (M5)	10		
1.4.3 Samgöngur	11		
1.4.4 Óveruleg breyting á aðalskipulagi	12		
1.5 Rammaskipulag Ásbrúar	13		
1.6 Kynning og samráð	15		
1.7 Markmið og áherslur	16		
1.7.1 Almenningsrými og opið svæði	17		
1.7.2 Skóli og skólalóð	18		
1.7.3 Gatnahönnun og umferðaröryggi	19		
1.7.4 Íbúðabyggð	20		
1.7.5 Blágrænar ofanvatnslausnir	22		
<b>2 Skilmálar</b>	<b>25</b>		
2.1 Almennir skilmálar	25		
2.1.1 Gæði byggðar	25		
2.1.2 Byggingaráform	25		
2.1.3 Byggingarreitir	26		
2.1.4 Bundin byggingarlína	26		
2.1.5 Gróður	26		
2.1.6 Bílastæði og hjólageymslur	26		
2.1.7 Götur og umferðaröryggi	26		
2.1.8 Göngu - og hjólastígar	27		
2.1.9 Aðgengi fyrir alla	27		
2.1.10 Götugögn	27		
2.1.11 Biðstöðvar strætisvagna	28		
2.1.12 Lýsing	28		
2.1.13 Minjar	28		
2.1.14 Mæli- og hæðarblöð	28		
2.1.15 Veitur og lagnir	28		
2.1.16 Sorp	29		
		2.1.17 Hljóðvist	29
		<b>2.2 Íbúðabyggð, skilmálar</b>	<b>30</b>
		2.2.1 Húsagerð	30
		2.2.2 Íbúðagerðir	30
		2.2.3 Uppbrot og ásýnd byggðar	30
		2.2.4 Mikilvæg horn og húshliðar	31
		2.2.5 Svalir og útskot	31
		2.2.6 Lóðir og lóðafrágangur	31
		2.2.7 Dvalar- garð- og leiksvæði	32
		2.2.8 Sérafnotareitir	32
		2.2.9 Girðingar og skjólveggir	32
		<b>2.3 Skóli, skólalóð og þjónustubygging</b>	<b>33</b>
		2.3.1 Hönnunarsamkeppni	33
		2.3.2 Skólabygging	33
		2.3.4 Skólalóð	33
		2.3.5 Bílastæði og hjólageymslur	33
		2.3.6 Þjónustubygging	34
		<b>2.4 Blágrænar ofanvatnslausnir</b>	<b>35</b>
		2.4.1 Almennt	35
		2.4.2 Ofanvatnslausnir innan lóða	35
		<b>2.5 Skilmálatafla</b>	<b>37</b>
		<b>3 Umhverfismatskýrsla</b>	<b>38</b>
		<b>Viðauki 1: Skýringarmyndir sem sýna áætlað skuggavarp</b>	<b>40</b>
		Lóð 1 og 2A-2F - Skuggavarp	40
		Lóð 2 - Skuggavarp	41
		Lóð 3 - Skuggavarp	42
		Lóð 5 og 6 - Skuggavarp	43
		<b>Viðauki 2: Hljóðvist</b>	<b>44</b>
		<b>Viðauki 3: Blágrænar ofanvatnslausnir</b>	<b>45</b>

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

f.h. Reykjanesbæjar

# 1 Greinargerð

## 1.1 Inngangur

Reykjanesbær hefur hafið undirbúning að byggingu nýs grunnskóla á Ásbrú ásamt útivistarsvæði umhverfis skólann. Nýi grunnskólinn verður fyrir börn í 1.-10. bekk og gert er ráð fyrir að nemendafjöldi verði um **500**. Umhverfis skólann er gert ráð fyrir einstöku útivistar- og samkomusvæði sem verði aðráttarafl fyrir íbúa Ásbrúar og Reykjanesbæjar.

Tillaga að deiliskipulagi, sem nú er kynnt á vinnslustigi, nær til skólans og skólalóðarinnar, opna svæðisins umhverfis skólann ásamt göturými Grænásbrautar og Skógarbrautar. Einnig er gert er ráð fyrir þremur nýjum lóðum fyrir íbúðarhúsnæði með allt að **113 nýjum íbúðum** og lagðar eru línur um hönnun gatna með áherslu á bætt aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur. Lögð er rík áhersla á notkun gróðurs og blágrænna ofanvatnslausna til fegrunar á umhverfinu og til skjólmyndunar.

Deiliskipulagið er útfært á grundvelli stefnu sem sett er fram í Rammaskipulagi fyrir Ásbrú. Þar eru lagðar meginlínur um landnotkun og samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda. Í rammaskipulagi eru þau svæði sem deiliskipulagið nær til skilgreind sem lykiluppbyggingarsvæði sem verði kveikjan að áframhaldandi jákvæðri þróun Ásbrúar. Í deiliskipulagi er lögð rík áhersla á gæði hins byggða umhverfis og að hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma stuðli að bættum lífsgæðum á Ásbrú. Sameiginlegur ávinningur íbúa, sveitarfélagsins og uppbyggingaraðila er að vel takist til við uppbyggingu og þróun Ásbrúar sem lifandi bæjarhluta í Reykjanesbæ.



Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðisins



Mynd 2: Núverandi staða svæðisins á loftmynd ásamt deiliskipulagsmörkum



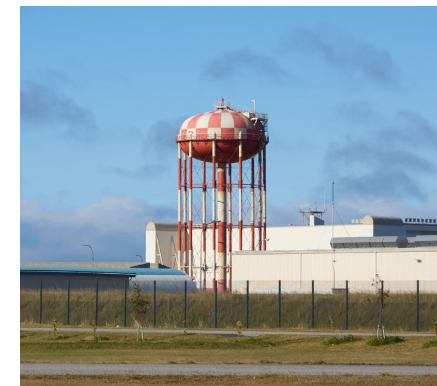
Mynd 3: Tillaga að nýjum lóðum og byggingarreitum

## 1.2 Ásbrú

Ásbrú hefur gengið í gegnum miklar breytingar allt frá því að að bandaríski herinn yfirgaf svæðið haustið 2006. Frá þeim tíma hefur Ásbrú þróast frá því að vera yfirgefin varnarstöð í mikilvægan bæjarhluta þar sem fjöldi fólks býr, starfar og stundar nám. Það er töluverð áskorun að móta heildstætt hverfi á svæði sem fyrri íbúar yfirgáfu og má segja að samfélagið á Ásbrú sé enn að mótast. Svæðið býður upp á tækifæri til að móta líflegan og aðlaðandi hverfishluta.

Byggðin á Ásbrú er dreifð og hægt að nýta land og innviði betur með þéttingu byggðar og búa í haginn fyrir fjölbreytta ferðamáta. Á Ásbrú er leikskóli, kirkja og líkamsræktarstöð en önnur þjónusta er af skornum skammti. Með þéttingu byggðar og fjölgun íbúa má gera ráð fyrir því að þjónusta á svæðinu aukist.

Ásbrú ber þess skýr merki að hafa verið bandarísk herstöð og víða eru tilvísanir í sögu svæðisins s.s. í götuheitum og í nöfnum bygginga. Yfirbragð Ásbrúar er ólíkt hefðbundnum íslenskum hverfum. Við áframhaldandi þróun svæðisins er mikilvægt að auka fjölbreytni í húsagerðum og gera hverfið áhugvart en að sama skapi er mikilvægt að halda sögu og staðaranda Ásbrúar á lofti. Saga Ásbrúar sem fyrrum herstöð er einstök á Íslandi og getur verið verið spennandi innblástur við hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma.



### 1.3 Skipulagssvæðið

Innan deiliskipulagssvæðisins er Grænásbraut frá Valhallarbraut að Flugvallarbraut, hluti Skógarbrautar, fjölbýlishús við Grænásbraut 1213, 1215 og 1216 og skrifstofubyggingar við Skógarbraut 945 og 946. Á norðurhluta svæðisins er hitaveitutankur sem er visst kennileiti við innkomuna inn á Ásbrú. Í deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir breytingum á núverandi byggingum en gert er ráð fyrir breytingum á lóðamörkum og innkeyrslum inn á lóðir.

Grænásbraut er helsta aðkomuleiðin að Ásbrú og megin samgönguæðin innan hverfis og milli hverfishluta. Umferð um götuna er hröð og umhverfið er ekki nægilega göngu- eða hjólavænt. Byggð meðfram götunni er gisin og göturýmið er ekki vel afmarkað vegna fjarlægðar bygginga frá götunni. Víða eru stór bílastæði við fjölbýlishúsin sem og stórar vannýttar grasflatir.

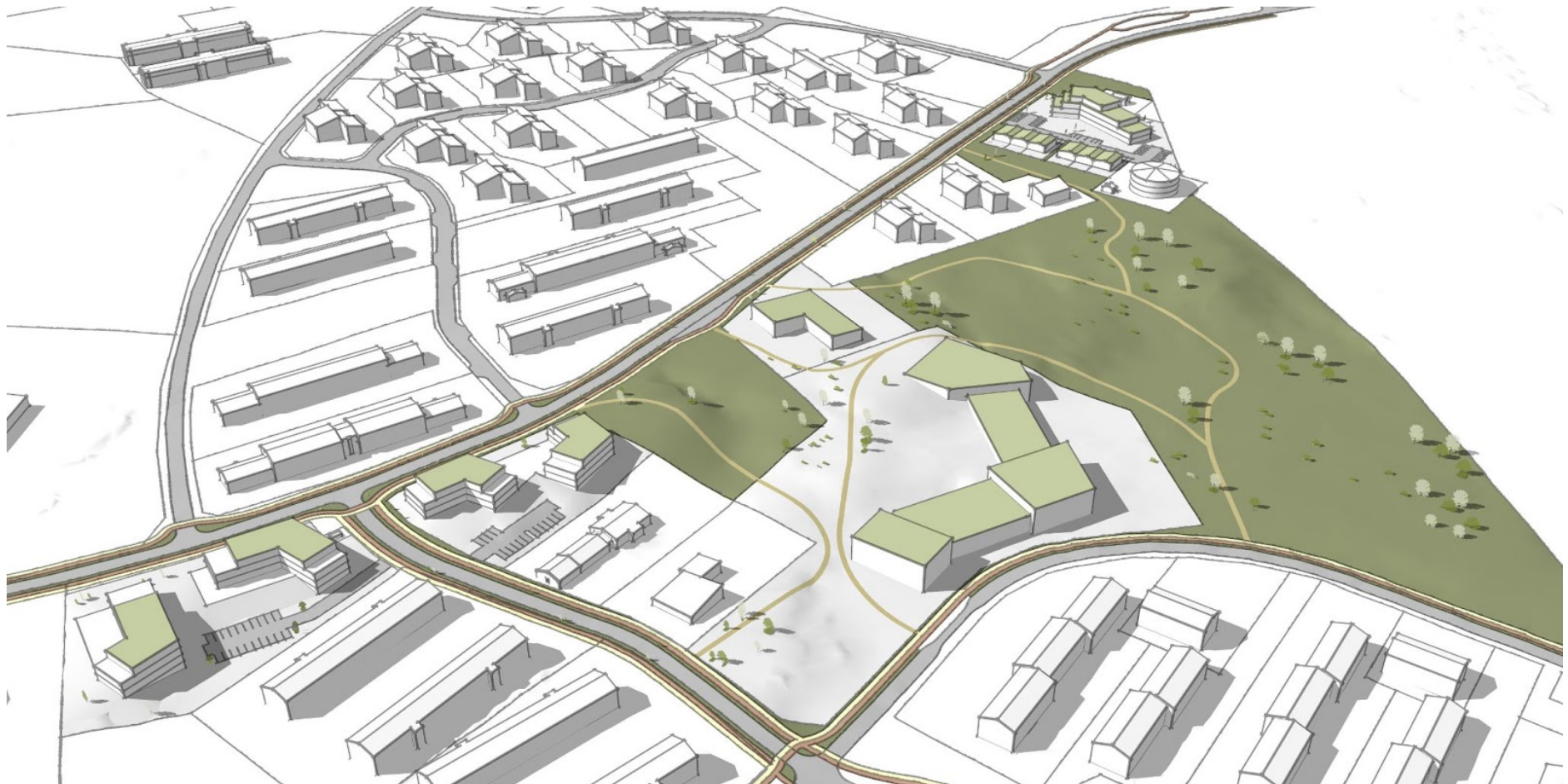
Vinsæl sleðabrekka er við Grænásbraut ásamt nýlegri fjallahjólabraut og við Skógarbraut er ærslabekkur. Frá Grænásbraut og brekkunni austan götunnar er stórfenglegt útsýni til norður og vesturs yfir Reykjanesbæ og til sjávar. Mörk deiliskipulagsins liggja að lóðarmörkum beggja vegna Grænásbrautar og meðfram Skógarbraut og er svæðið um 14 ha að stærð. Svæðið er í dag ódeiliskipulagt og mörk þess liggja ekki að öðrum deiliskipulagsáætlunum. Ekki var unnin húsakönnun fyrir svæðið þar sem byggingar eru ekki taldar hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi sbr. ákvæði minjalaga. Fornleifaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið var unnin í mars 2023. Engar fornminjar fundust á svæðinu og litlar líkur taldar á að þær finnist.<sup>1</sup>

Ríkjandi vindátt á hlýjum og þurrum dögum og á illviðrisdögum er úr norðaustri. Á illviðrisdögum eru einnig tíðir vindar úr suðaustri. Góðviðrisvindar úr vestsuðvestri eru hliðstæðir hafgölu í Reykjavík en ekki eins algengir.



Mynd \*\*: Horft til norðvesturs frá Skógarbraut yfir nýju skólalóðina.

<sup>1</sup> "Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Ásbrú í Reykjanesbæ." Fornleifafræðistofan, 3.4.2023.



Mynd 4: Prívíddarmynd, horft til vesturs yfir deiliskipulagssvæðið.



## 1.4 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Innan marka deiliskipulagsins eru landnotkunarreitir aðalskipulags fyrir íbúðabyggð, samfélagsþjónustu, opið svæði og miðsvæði. Grænásbraut er skilgreind sem tengivegur og eftir götunni liggur svokölluð Lífæð sem liggur eftir endilöngum bænum og tengir bæjarfélagið í eina heild. Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð tillaga að óverulegri breytingu á aðalskipulagi sem gerð er nánari grein fyrir hér á eftir.

Leiðarljós í aðalskipulagi eru að skapa lífsgæði fyrir íbúa í Reykjanesbæ með þróun atvinnutækifæra, nauðsynlegri þjónustu fyrir alla aldurshópa, tækifærum til fjölbreyttrar búsetu og nálægð við náttúru. Þau taka einnig mið af stefnu Reykjanesbæjar, í krafti fjölbreytileikans. Áherslur stefnunnar eru:

- ▶ *Börnin mikilvægust*
- ▶ *Velliðan íbúa*
- ▶ *Vistvænt samfélag*
- ▶ *Fjölbreytt störf*
- ▶ *Skilvirk þjónusta*
- ▶ *Kraftur fjölbreytileikans*

Í aðalskipulagi er leitast er við að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og að stuðlað verði að blandaðri byggð, minni ferðapörf og aðlaðandi umhverfi.

Í nýju deiliskipulagi eru sett markmið, áherslur og skipulagsskilmálar í samræmi við leiðarljós Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 og leitast við að stuðla að vistvænum, sjálfbærum og lifandi bæjarhluta á Ásbrú fyrir fjölbreyttan hóp fólks.



Mynd 4: Deiliskipulagsmörk og aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.

#### 1.4.1 Íbúðabyggð (ÍB11 og ÍB30)

Í aðalskipulagi er lögð áhersla á að varðveita og efla sérstöðu hvers bæjarhluta, en um leið að skapa samhengi í byggð og umhverfi.

Áhersla er lögð á að viðhalda, efla eða skapa nýtt bæjarumhverfi, þar sem íbúðir, verslanir, þjónustuhúsnæði, götur og torg móta umgjörð mannlífs. Í samræmi við þetta er ekki gert ráð fyrir hreinni aðgreiningu íbúða frá verslunar- og þjónustusvæðum, heldur ákveðinni blöndun byggðar og töluvert um íbúðir á efri hæðum á skilgreindum miðsvæðum samkvæmt landnotkun aðalskipulags.

Rík áhersla er lögð á góða ásýnd bæjarins og fallega aðkomu að byggðinni.

##### Skilmálar fyrir íbúðasvæði

- ▶ Við deiliskipulagsvinnu er áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Reykjanesbæjar, samanber lýsingu hér að ofan.
- ▶ Rík áhersla er lögð á mótun bæjarrýmis og gott yfirbragð hverfa og bygginga, með vönduðu deiliskipulagi og hönnun.
- ▶ Gert er ráð fyrir um 1,5 bílastæði á íbúð að jafnaði, en mismörg eftir stærð og gerð íbúða.
- ▶ Leitast skal við að nýta blágrænar ofanvatnslausnir við skipulag nýrra íbúðarhverfa og þar sem eldri hverfi eru endurskipulögð.

##### Íbúðabyggð: Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis (ha)	Nýtingarhlutfall (íbúðir/ha)	Áfangaskipting
<b>ÍB11</b>	378	530	16,4	15-25	2020-2035
<b>ÍB30</b>	551	1.400	36,2	15-25	2020-2035

#### 1.4.2 Miðsvæði (M5)

**M5 Ásbrú:** Á Ásbrú er gert ráð fyrir blöndun byggðar, verslana, veitingastaða, þjónustu, gistirýma og íbúða, ásamt nýtingu á fyrrum samfélagsbyggingum, íþróttamannvirkjum, leikja- og kvikmyndasölum o.s.frv. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð. Svæðið getur rúmað umtalsvert af nýjum íbúðum og mögulegt að byggist fleiri en 1000 íbúðir innan svæðisins. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Sjá einnig rammaskipulag fyrir Ásbrú: Ásbrú til framtíðar – framtíðarsýn til 2050.

##### Skilmálar fyrir miðsvæði:

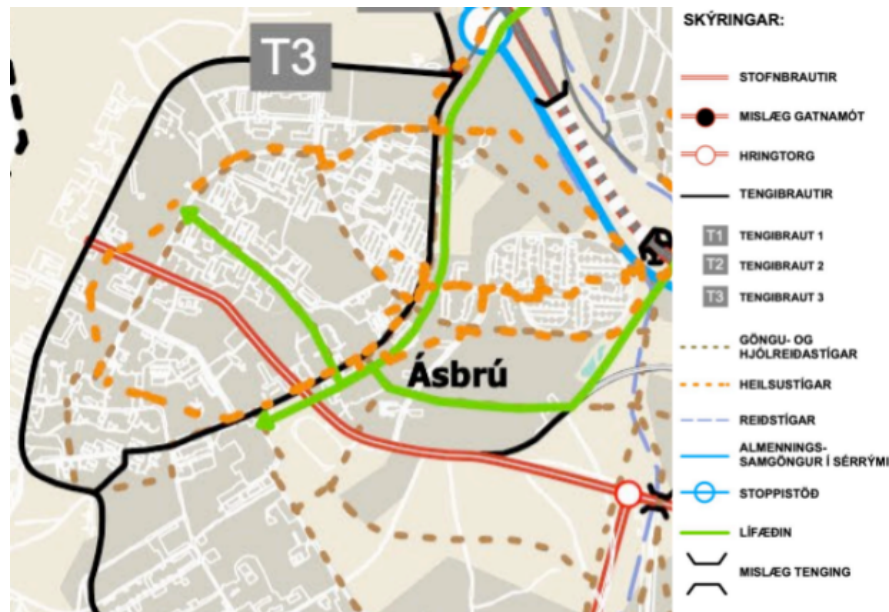
- ▶ Uppbygging á miðsvæðum skal taka mið af einkenni og ásýnd umhverfis og vandað til hönnunar og frágangs bygginga og almenningsrýma. Tryggð skulu skjólgóð, sólrík og gróðursæl útirými og fjölbreytni í hönnun bygginga og húsagerðum. Gætt skal að fjölbreytni og því að húsakostur mæti þörfum framtíðaríbúa og ólíkra samfélags hópa.
- ▶ Miðað er við að með nýbyggingum á miðsvæðum séu tilgreind bílastæði fyrir íbúðarhúsnæði, að jafnaði 1,0-1,5 á hverja íbúð. Samnýta má stæði íbúða og atvinnureksturs ef notkun er ekki talin stangast á.
- ▶ Við hönnun lóða á miðsvæðum skal gera aðgengi gangandi vegfarenda hátt undir höfði. Forðast ber að skipuleggja bílastæði á yfirborði á fleiri en tveimur hliðum umhverfis byggingareit og ekki á tveimur samliggjandi hliðum við götu

##### Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

Stærð svæðis [ha]	Núverandi bygg.magn m <sup>2</sup>	Leyfilegt bygg. magn m <sup>2</sup> ***	Íbúðir núv. fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ***	Áfangaskipting
68,7	31.350	100.000	704	1.000	2020-2030

\*\*\* Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðarfjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

### 1.4.3 Samgöngur



Mynd \*\*: Þemakort fyrir Samgöngur í aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035

Í stefnu um samgöngur í aðalskipulagi segir að við skipulag skuli hafa að leiðarljósi að mótun göturýmis hefur mun meiri áhrif á umferðarhraða og götumynd bæjarins en skiltun ein og sér. Því skal leitast við að skipulagning nýrra gatna taki mið af þessu frá upphafi með markvissri mótun göturýmis með byggð, trjágróðri og aðstæðum sem leggja áherslu á bæjarrými fólks frekar en bíla. Þannig má draga úr notkun einkabíla innanbæjar og stuðla að notkun almenningsvagna og ríkara götulífi.

Gert er ráð fyrir nýrri tengibraut (T3) sem liggur um Ásbrú og tengist Grænásvegi og síðar nýjum mismögum gatnamótum við Reykjaneshæbraut. Tilgangur hennar er að tengja Ásbrú við Reykjaneshæbrautina og hverfi vestan og austan brautarinnar. Gert er ráð fyrir að þungaumferð milli Helguvíkur og Ásbrúar fari um þessa braut.

Tengibrautin verður megin tenging umferðar úr vestri/norðri á Reykjaneshæbraut við Ásbrú. Komi til uppbyggingar innanlandsflugs með flugstöð á Ásbrú verði þessi tengibraut gerð að stofnbraut.

Almennt er gert ráð fyrir því að tengibrautir frá Reykjaneshæbraut séu greiðfærar og tengi stór svæði, atvinnu og byggðar við Reykjaneshæbraut. Miðað er við að aksturshraði verði um 50 til 60 km/klst á tengibrautum, nema að sérstakar ástæður gefi tilefni til lægri aksturshraða.

#### Lífæð

Lífæð liggur eftir endilöngum bænum, frá Grófinni um Hafnargötu og Njarðarbraut og til austurs að Dalshverfi. Lífæðin fer einnig um Ásbrú og verður í mismögri tengingu við Reykjaneshæbraut á tveimur stöðum. Lífæðin gefur byggðinni samhengi og tengir bæjarfélagið í eina heild. Umhverfi lífæðarinnar skal miðast jafnt við þarfir gangandi, hjólandi og akandi innanbæjar umferðar. Yfirbragð og útfærslur skulu miðast við að stilla aksturshraða í hóf.

Lífæðin er ekki hugsuð sem hrein verslana- eða miðbæjargata, heldur samfelld leið sem liggur um fjölbreytt og margvísleg svæði bæjarins, svo sem miðbæjarsvæði, íbúðarbyggð, gróður- og náttúrusvæði og mismunandi atvinnusvæði. Tengingin er aðgengileg fyrir gangandi og hjólandi og tengir opin svæði beggja vegna Reykjaneshæbrautar. Lífæðin mun einnig tengja saman hverfi að Ásbrú frá Grænásvegi og að Grænásbraut um ný mismög gatnamót við Reykjaneshæbraut/Þjóðbraut, Aðaltorg við miðbæ, Grófina og Hafnargötu um Aðalgötu.

#### Almennings-samgöngur

Til að tryggja fjölbreytileika í samgöngum verður áfram unnið að uppbyggingu almennings-samgangna í Reykjaneshæ. Með stækkandi bæjarfélagi verður leiðakerfið aðlagð til að ná til nýrra svæða. Lögð er áhersla á að strætó aki um lífæð, helstu atvinnusvæði, skólahverfi og íþróttasvæði. Þá er lögð áhersla á að samþætta akstur fyrir skóla,

atvinnu, íþróttir og tómstundir og gera almenningssamgöngur að raunhæfum kosti sem gerir íbúum kleift að fara ferðir sínar með almenningssamgöngum. Áhersla er lögð á að auka tíðni ferða og bæta tengimöguleika milli leiða frekar en að fjölga akstursleiðum.

**Gangandi- og hjólandi:** Gert er ráð fyrir að efla samgöngur fyrir gangandi og hjólandi, bæði til útivistar og sem raunhæfan samgöngumáta. Gerð verður göngu- og hjólreiðaáætlun til að meta hvernig bæta megi tengingar milli svæða til að gera þeim sem hafa áhuga kleift að fara ferðir sínar á reiðhjóli og bæta aðstöðu fyrir gangandi vegfarendur. Þjónusta er víða nærri íbúum og land er nokkuð flatt sem býður upp á mikla möguleika hvað varðar samgönguhjólreiðar. Lífæðin gæti skipt miklu máli fyrir samgönguhjólreiðar í Reykjanesbæ.

#### 1.4.4 Óveruleg breyting á aðalskipulagi

Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð tillaga að óverulegri breytingu á aðalskipulagi vegna landnotkunarreita OP25, OP26, S59 og S39.

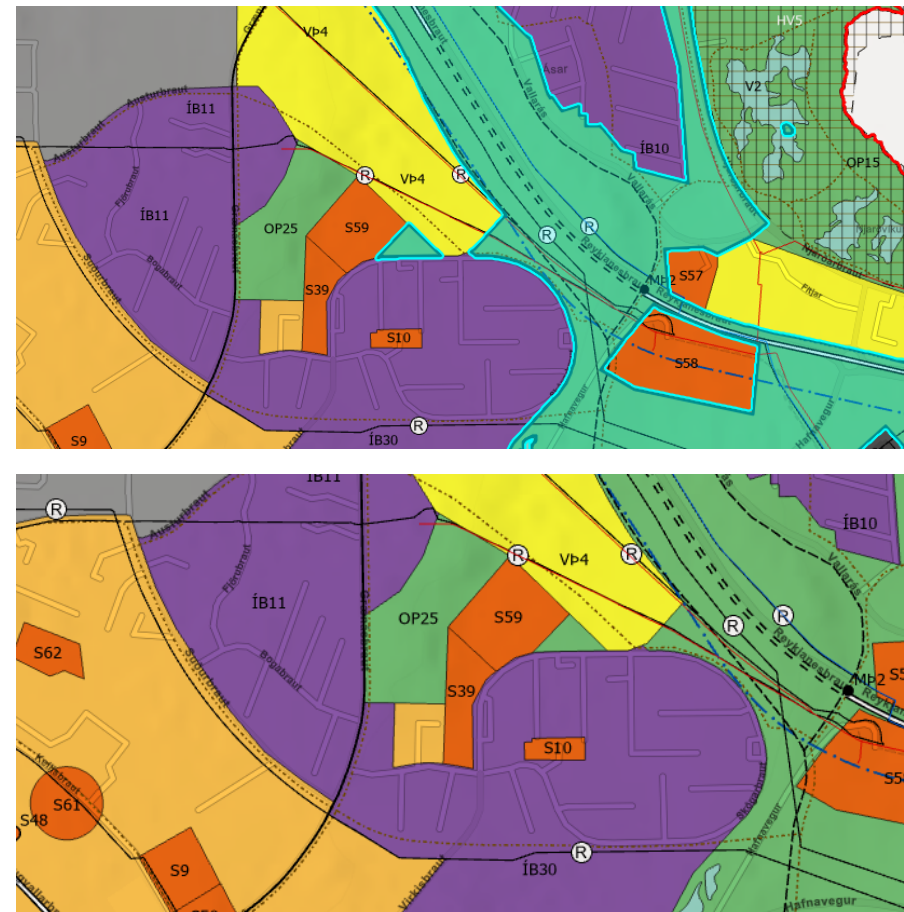
Í tillögu að breytingu felst að reitirnir eru allir sameinaðir í einn reit, S59, sjá mynd \*\*. Skipulagsákvæði sem eiga við um reiti OP25, OP26 og S39 eru felld inn í skipulagsákvæði fyrir reit S59.

#### Opin svæði: OP25 og OP26

Sértæk skipulagsákvæði í (OP25)	Svæði við Grænásbraut á Ásbrú. Útivistarsvæði fyrir aðliggjandi íbúðarbyggð. Á svæðinu er sleðabrekka. Uppbygging göngustíga og svæðisins sem dvalarsvæðis.
---------------------------------	---

**S39: Nýr leikskóli á Ásbrú**

**S59: Nýr skóli á Ásbrú**



Mynd \*\*: Tillaga að óverulegri breytingu á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 sem er auglýst samhliða nýju deiliskipulagi.

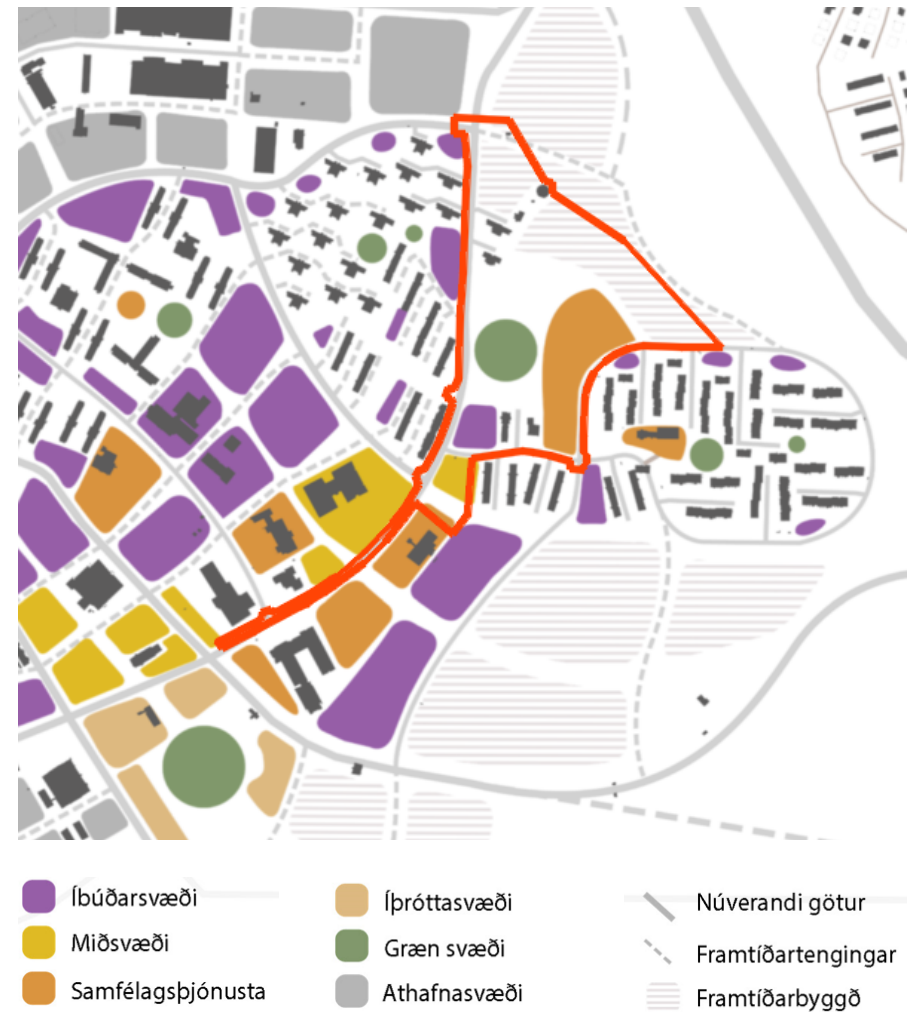
## 1.5 Rammaskipulag Ásbrúar

Til þess að tryggja heildstæða og markvissa þróun uppbyggingar á Ásbrú var unnið rammaskipulag þar sem sett er fram stefna um heildaryfirbragð hverfisins og þróun uppbyggingar með það að markmiði að breyta Ásbrú úr úthverfi í aðlaðandi bæjarhluta með bæjarbrag og sérstöðu.

Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi fyrir alla aldurs- og samfélagshópa. Áætlað er að fleiri nýir skólar muni rísa á Ásbrú eftir því sem hverfið byggist upp en að fyrsti nýi skólinn verði milli tveggja stærstu íbúðarhverfanna í dag. Þar er einnig gert ráð fyrir almenningsgarði og einstöku leiksvæði sem ætti að skapa sérstöðu og laða að sér fólk úr öðrum hverfum og bæjarfélögum.

Í rammaskipulaginu eru sett fram fjögur leiðarljós og markmið sem ætlað er að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt og til að nýta þau fjölmörgu tækifæri sem eru til staðar, sjá mynd \*\*. Í deiliskipulagi fyrir skóla- og samkomusvæðið er horft sérstaklega til leiðarljósa rammaskipulagsins og skilmálar settir til að ná fram þeim markmiðum sem þar eru sett fram.

Rammaskipulag er millistig milli aðalskipulags og deiliskipulags, þar sem sett er fram heildarstefna fyrir einstaka bæjarhluta eða hverfi. Á grunni rammaskipulags eru unnin deiliskipulög fyrir tiltekna reiti og er deiliskipulagið fyrir skóla- og samkomusvæðið það fyrsta sem er unnið á grunni rammaskipulagsins.



Mynd \*\*: Rammaskipulag Ásbrúar, kort sýnir þróunarsvæði, gatnakerfi, græna netið og mörk deiliskipulags.

Leiðarljós 1 - Þétt og hlýleg byggð



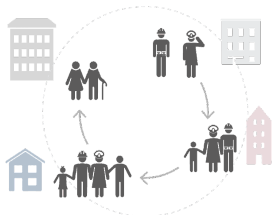
MARKMIÐ

Ný uppbygging á þéttingarsvæðum  
Fjölbreytt yfirbragð byggðar

Læsilegt gatnakerfi  
Innrömmuð og græn göturými  
Fjölbreyttur ferðamáti

Bílastæði fegrðuð með gróðri og uppbroti  
Fjölnota bílastæði

Leiðarljós 2 - Ásbrú fyrir alla



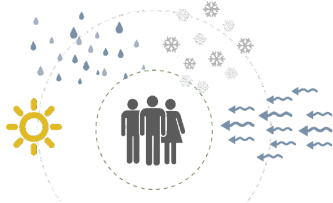
MARKMIÐ

Fjölbreyttar húsa- og íbúðargerðir fyrir alla aldurs- og félagshópa.  
Hagkvæmt húsnæði

Grunnskólar verði staðsettir í miðju íbúðarhverfa

Íþróttastaða byggð upp þar sem íbúar geta kynnst nágrönnum sínum

Leiðarljós 3 - Skjólgóð og græn útisvæði



MARKMIÐ

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  
Fegra götur og almenningsrými með gróðri

Leiðarljós 4 - Styrkja staðaranda



MARKMIÐ

Samfélagsás meðfram Grænásbraut með samkomustöðum fyrir íbúa.

Einstök saga sem er mikilvægur grunnur staðaranda á svæðinu.

Mynd \*\*: Leiðarljós og markmið úr rammaskipulagi Ásbrúar.

## 1.6 Kynning og samráð

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt í október 2021 í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing var aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst í dagblaði og lá frammi í Ráðhúsi Reykjanesbæjar. Lýsing var einnig send viðeigandi umsagnaraðilum. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust.

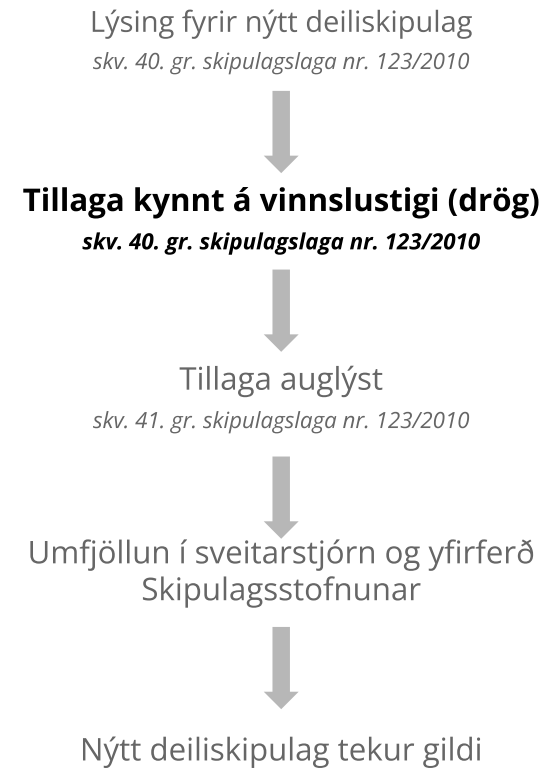
Tillaga að deiliskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi og fá hagsmunaaðilar tækifæri á að kynna sér drögin og senda inn athugasemdir og ábendingar. Tillagan verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins og send eftirfarandi umsagnaraðilum.

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| ▶ Skipulagsstofnun            | ▶ HS veitur                      |
| ▶ Vegagerðin                  | ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja |
| ▶ Samgöngustofa               | ▶ Náttúrustofa Suðvesturlands    |
| ▶ Umhverfisstofnun            | ▶ Skógræktin                     |
| ▶ Náttúrufræðistofnun Íslands | ▶ Skógræktarfélag Suðurnesja     |
| ▶ Minjastofnun Íslands        | ▶ Brunavarnir Suðurnesja         |

Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillagan fullunnin og þær athugasemdir og ábendingar sem kunna að berast verða hafðar til hliðsjónar.

Endanleg tillaga að deiliskipulagi verður því næst auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst með áberandi hætti og send umsagnaraðilum. Auglýsingatími er að lágmarki 6 vikur.

Að auglýsingu lokinni verður unnið úr athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast og þeim svarað efnislega. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar verður gildistaka deiliskipulagsins auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.



## 1.7 Markmið og áherslur

Meginmarkmið með gerð deiliskipulagsins er að leggja grunn að jákvæðri þróun Ásbrúar sem aðlaðandi bæjarhluta með líflegum samkomusvæðum, vistlegum almenningsrýmum og vonduði íbúðarhúsnæði fyrir alla íbúa hverfisins

Til þess að stuðla að þessu er lögð sérstök áhersla á eftirfarandi þætti deiliskipulagsins:

- ▶ Hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma stuðli að bættum lífsgæðum á Ásbrú.
- ▶ Nýr skóli og skólalóð verði hönnuð af metnaði og alúð og bygging falli vel að landi og aðliggjandi byggð.
- ▶ Útivistarsvæði verði aðdráttarafl fyrir alla íbúa Reykjanesbæjar með fjölbreytta afþreyingar- og útivistarmöguleika fyrir fólk á öllum aldri.
- ▶ Vægi vistvænna samgöngumáta aukið með bættum innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- ▶ Endurhönnun gatna með það að markmiði að bæta umferðaröryggi fyrir alla vegfarendur og að bæta ásýnd göturýmanna með aukinni gróðursetningu og vonduðum götugögnum.
- ▶ Gróður verði nýttur markvisst til að fegra umhverfið, skapa skjól og viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.
- ▶ Almenningsrými verði gróðursæl og lífleg, hönnuð af metnaði og alúð.



Mynd \*\*: Horft í norður eftir Grænásbraut. Í forgrunni er lóð 4.



### 1.7.1 Almenningsrými og opið svæði

Samkomur fólks geta verið stórar jafnt sem smáar, allt frá spjalli á götuhorni upp í skipulagða viðburði á hátíðisdögum. Í hverju bæjarfélagi og hverfishluta er mikilvægt að skapa aðstæður í almenningsrýmum fyrir íbúa til að koma saman, kynnast og mynda með sér uppbyggilega hverfavitund. Til almenningsrýma teljast öll svæði utan einkalóða s.s. götur, gangstéttar, hjóla- og göngustígar og opin svæði.

Milli Grænásbrautar og Skógarbrautar er stórt opið svæði sem mikilvægt er að hlúa að og styrkja sem samkomusvæði með fjölbreyttum útivistar- og afþreyingarmöguleikum fyrir alla íbúa og að svæðið nýtist allan ársins hring. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að opna svæðið og skólalóðin við nýja skólann geti að einhverju leyti verið sameiginleg. Brekkan við Grænásbraut býður upp á spennandi möguleika í hönnun svæðisins og áhugavert samspili milli skólalóðar, skólabyggingar, þjónustubyggingar og opna svæðisins. Landhallann er hægt að nýta í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir til að móta áhugaverð leik- og útivistarsvæði. Þar er vinsæl sleðabrekka og mikilvægt að hún verði áfram aðdráttarafl á veturna.

Í deiliskipulagi er skilgreindur byggingarreitur og lóð fyrir þjónustubyggingu við Grænásbraut sem getur þjónað hlutverki eins konar hverfismiðstöðvar. Starfsemi í hverfismiðstöð getur verið af ýmsum toga og þróast með hverfinu eftir þörfum hverju sinni. Hvort sem þar verður kaffihús, sýningar- og samkomusalur, samnýtanlegt gróðurhús, jógasalir eða hönnunarsmiðja (Fab Lab) þá getur hverfismiðstöðin orðið að stað þar sem íbúar fá tækifæri til að hittast og kynnast nágrönnum sínum. Í hverfismiðstöð skapast einnig tækifæri til að skipuleggja minni eða stærri samkomur og viðburði á borð við fræðslukvöld, fjölmenningshátíðir, matarmarkaði eða **loppemarkað**.

### Áherslur fyrir almenningsrými:

- ▶ Hönnun og viðhald allra allmenningrýma stuðli að bættum lífsgæðum á Ásbrú.
- ▶ Yfirbragð allra almenningsrýma sé aðlaðandi og hugað sé að heildrænni hönnun með samræmdu efnis- og litavali og vönduðum götugögnum.
- ▶ Huga þarf sérstaklega að skjólmyndun með gróðri, landmótun, skjólveggjum eða öðrum útfærslum til að auka útivistar- og afþreyingarmöguleika allan ársins hring.
- ▶ Við val á gróðri þarf að taka mið af veðurfari og huga þarf sérstaklega að árstíðabundnum gróðurvali þannig að gróður sé sýnilegur og áberandi á öllum tímum árs.
- ▶ Tekið verði mið af sögu Ásbrúar sem fyrrum herstöð og hönnun almenningsrýma styrki staðaranda og sérstöðu hverfisins.

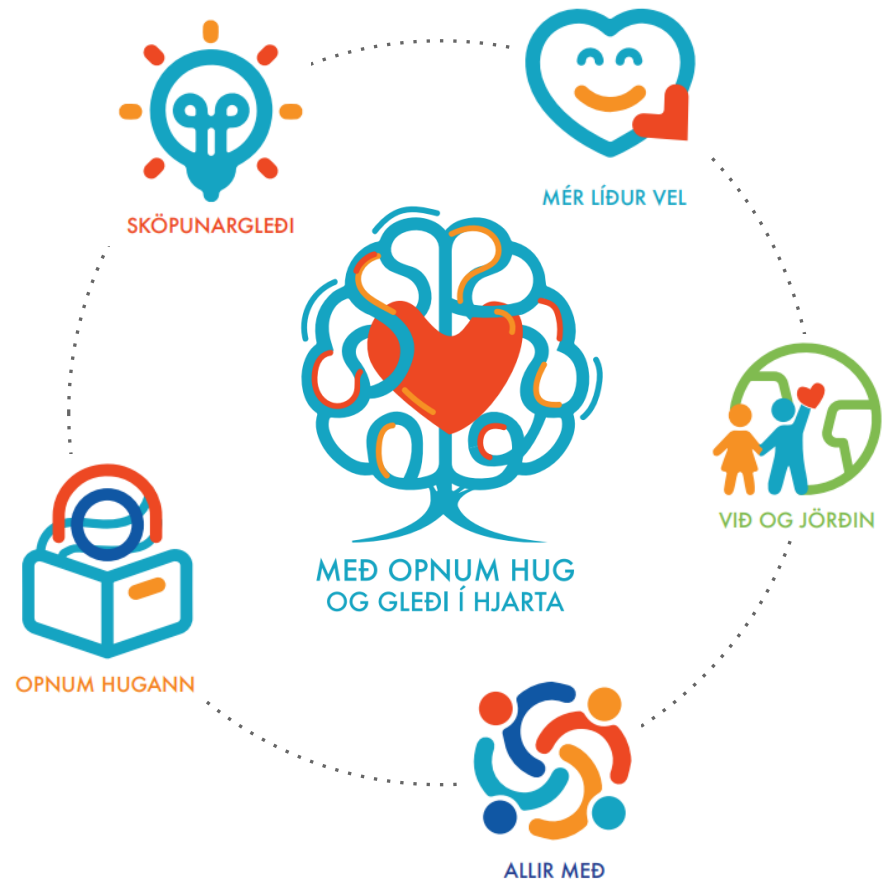
### 1.7.2 Skóli og skólalóð

Nýi grunnskólinn er staðsettur milli fjölmennustu íbúasvæðanna á Ásbrú og ætti stór hlut skólabarna að geta gengið eða hjólað í skólann. Aðalaðkoma að skólanum er frá Skógarbraut en tryggja þarf gott flæði fyrir fjölbreytta ferðamáta um skólavæðið frá nálægum íbúðahverfum.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skólalóðin og opna svæðið umhverfis skólann geti að einhverju leyti verið sameinuð og að þar geti skapast fjölbreytt tækifæri til útivistar, hreyfingar og samveru. Lögð er áhersla á að leik- og dvalarsvæði verði líflæg, litrík og gróðursæl og að umhverfið hvetji börn og fullorðna til leiks og gleði.

Stefnt er að því að halda hönnunarsamkeppni um nýja skólann og skólalóðina og að deiliskipulagið ásamt leiðarljósum í rammaskipulagi Ásbrúar verði grunnur að samkeppnislýsingu. Byggingarreitir fyrir skólann er hafður rúmur að stærð til að auka sveigjanleika við hönnun skólans. Byggingarreitirinn liggur inn í brekkuna við Grænásbraut sem gefur hönnuðum spennandi tækifæri til að flétta byggingu og leiksvæði á áhugaverðan hátt inn í landslagið og jafnvel nýta þak byggingarinnar sem hluta af opna svæðinu og skólalóðinni.

Meginmarkmið menntastefnu Reykjanesbæjar 2021-2030 er að skapa öllum börnum og ungmennum í Reykjanesbæ öruggt og hvetjandi umhverfi þannig að þeim líði vel, þau hafi tækifæri til að rækta hæfileika sína og blómstra með opnum hug og gleði í hjarta. Við hönnun og útfærslu skólans og skólalóðarinnar er mikilvægt að huga að því að umhverfi skólabarna, jafn innan dyra sem utan, styðji við markmið menntastefnunnar. Mikilvægt er að nýr grunnskóli á Ásbrú skapi sér sérstöðu og leiksvæðið í kring verði einstakt í samræmi við þá sýn sem sett er fram í rammaskipulagi Ásbrúar og menntastefnu Reykjanesbæjar.



Mynd \*\*: Menntastefna Reykjanesbæjar 2021-2030, meginmarkmið og áherslur

### 1.7.3 Gatnahönnun og umferðaröryggi

Götur á Ásbrú eru sumar hverjar breiðari en þörf er á, sem getur leitt til hraðaksturs og dregið úr umferðaröryggi. Meðfram götum er byggðin gisin, göturýmin ekki vel afmörkuð og víða eru stór bílastæði og vannýttar grasflatir. Fyrir vikið verða göturýmin ekki nægilega gönguvæn og víða eru tækifæri til gera göturýmin vistlegri og meira aðlaðandi. Við Grænásbraut og Skógarbraut eru margar innkeyrslur sem þvera gangstéttir og draga úr gönguvænleika. Við innkeyrslur og gatnamót eru beygjuradíusar víðir sem veldur því að ekki þarf að draga úr hraða í beygjum. Reynslan sýnir að þrengri beygjuradíusar draga úr ökuhraða og fækka þannig slysum. Breiðar götur og illa skilgreind göturými skapa vissulega ýmis vandamál en einnig má líta svo að kosturinn við þau er sá að nægt rými er til staðar til að gera úrbætur og endurhanna göturými til þess að gera þau öruggari og vistlegri.



Á Ásbrú eru breiðar götur, víðir beygjuradíusar og gisin göturými.

Í deiliskipulagi er lögð áhersla á að bæta umferðaröryggi og auka vægi vistvænna samgöngumáta með endurhönnun Grænásbrautar og Skógarbrautar, í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035.

- ▶ Akreinar verði að verði að jafnaði ekki breiðari en 3 m.
- ▶ Aksturshraði á Grænásbraut lækkaður úr 50 km/klst í 30 km/klst.
- ▶ Gatnamót verða endurhönnuð með þrengri beygjuradíusum og öruggum þverunum fyrir gangandi og hjólandi.
- ▶ Aðskildir göngu- og hjólastígar meðfram Grænásbraut og Skógarbraut.
- ▶ Göngu- og hjólastígar verða ekki lækkaðir niður við innkeyrslur og gatnamót, þess í stað verða gangandi og hjólandi vegfarendur í forgangi.
- ▶ Lögð er áhersla á að bæta ásýnd Grænásbrautar og Skógarbrautar með samræmdri hönnun, markvissri gróðursetningu, vönduðum götugögnum og bættri hljóðvist.
- ▶ Afmarka göturými betur og gera þau vistlegri með því að þétta byggð meðfram götum.

### 1.7.4 íbúðabyggð

Í deiliskipulagi er lögð áhersla á gæði hins byggða umhverfis og að hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma stuðli að auknum lífsgæðum á Ásbrú. Í deiliskipulagi er lögð áhersla á að hönnun nýrra íbúðarhúsa við Grænásbraut og Skógarbraut verði metnaðarfull og vönduð. Byggingarreitir staðsettir þannig að byggingar skapi aðlaðandi og áhugavert umhverfi bæði í almenningsrýmum og innan lóða. Settir eru skýrir skilmálar um hönnun bygginga og lóða með það að markmiði að allar íbúðir verði jafngóðar að gæðum.

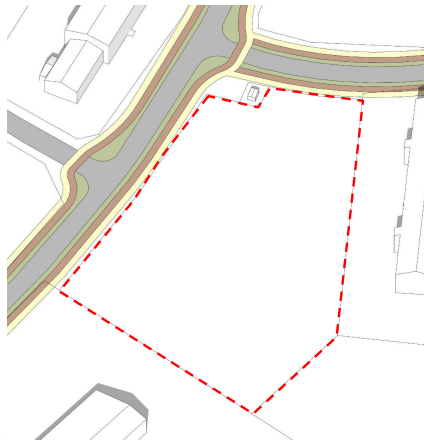
Áherslur fyrir íbúðabyggð:

- ▶ Byggingar myndi skjól fyrir helstu vindáttum og skapi skjólgóð og sólrík dvalarsvæði innan lóða.
- ▶ Gerðar eru kröfur um uppbot í byggingum til að lágmarka skuggavarp á dvalarsvæðum og til að fá fjölbreytni í ásýnd byggðarinnar. Í viðauka eru skýringarmyndir sem sýna mögulegt skuggavarp á lóðunum.
- ▶ Byggingarreitir eru hafðir hæfilega djúpir til að stuðla að því að allar íbúðir fái næga dagsbirtu.
- ▶ Byggingar eru staðsettar þannig á lóð að sem flestar íbúðir hafi gott útsýni og innan byggðarinnar myndist áhugaverð sjónarhorn og sjónlínur.
- ▶ Landhalli innan lóða er nýttur fyrir kjallara og til að skapa áhugaverð dvalarsvæði á lóð.

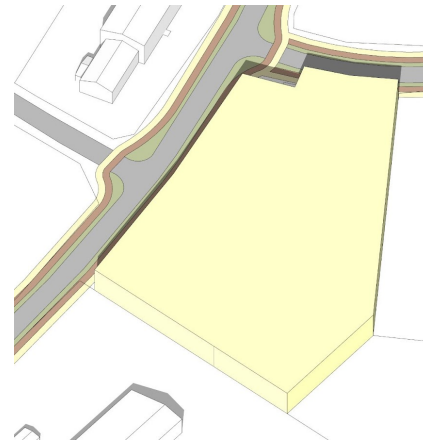


Mynd \*\*: Nýjar lóðir fyrir íbúðabyggð

Skýrningarmyndir sem sýna hvernir byggingarreitir á lóð 4 eru mótaðir.



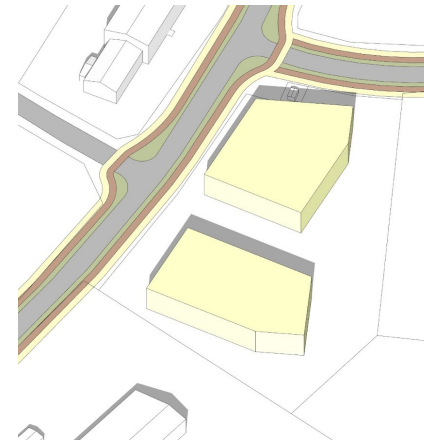
**Lóð 4**



Aðkoma frá Skógarbraut

Byggingarreitir dreginn frá götu og lóðamörkum við Skógarbraut 931: Garðsvæði til suðurs og til vesturs meðfram Grænásbraut

Baklóð: Aðlögun að aðliggjandi lóð, bílastæði og garðsvæði



Tveir byggingarreitir:

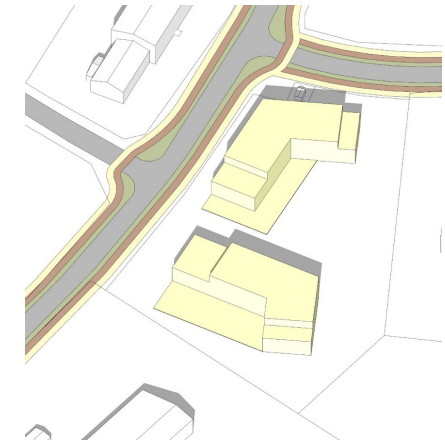
Minni fjölbýli

Styttri húshliðar meðfram Grænásbraut

Sjónlína niður Bogabraut milli bygginga

Garðsvæði milli bygginga

Hornbygging rammar inn göturýmið

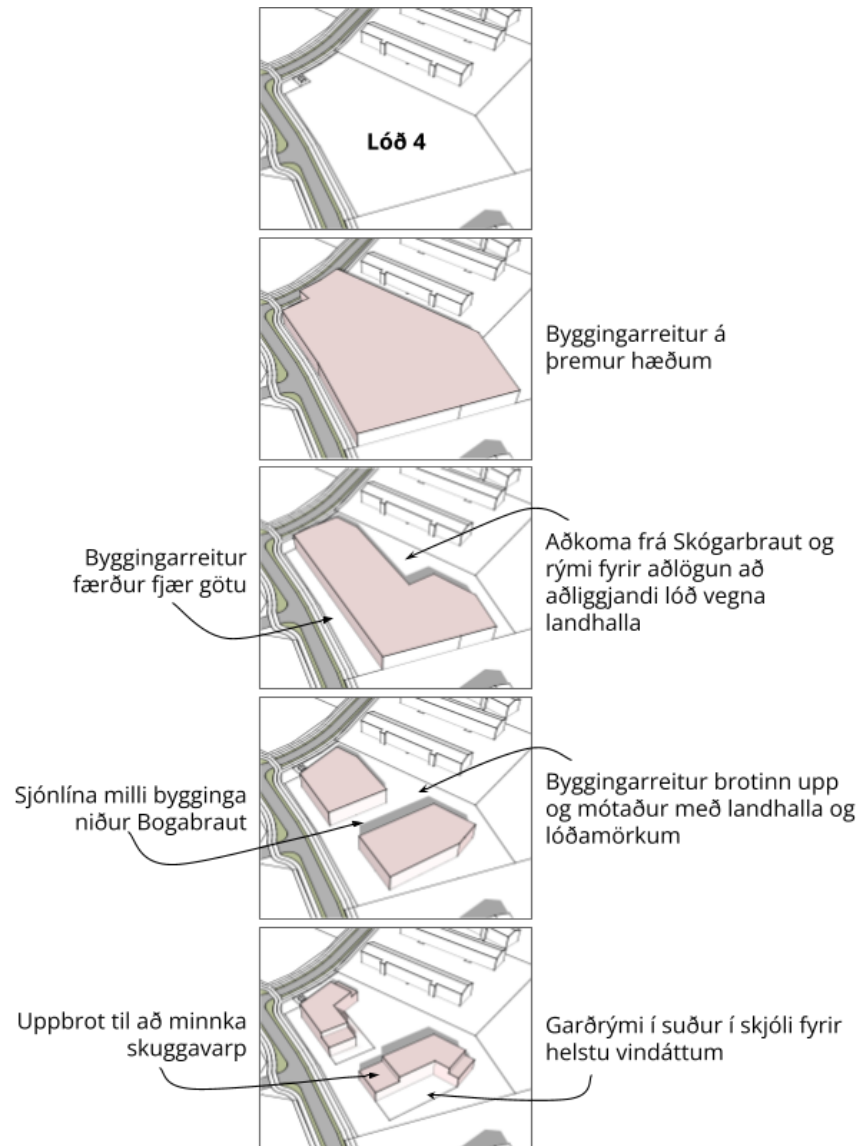


Aukið uppbrot til að minnka skuggavarp og til að brjóta upp byggðarmynstur

Húskroppar ekki of djúpir til að tryggja næga birtu innandyra

Kjallarar undir hvorri byggingu fyrir bílastæði og geymslur

Mynd \*\*: Skýringarmynd sem sýnir mótun byggingarreita á lóð 4. (ath. bls 46)



### 1.7.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

Á Ásbrú nýtti bandaríski herinn frá upphafi blágrænar ofanvatnslausnir í stað hefðbundins fráveitukerfis og enn þann dag í dag er allt ofanvatn á Ásbrú eingöngu meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Í deiliskipulagi fyrir skóla- og samkomusvæðið gert ráð fyrir að svo verði áfram.

Í þéttbýli er yfirborð gatna og gangstétta yfirleitt ógegndræpt sem þýðir að vatn sem fellur til jarðar, s.k. ofanvatn, safnast fyrir eða rennur á yfirborðinu í stað þess að seytla niður í jarðveginn með náttúrulegum hætti. Hefðbundna lausnin við meðhöndlun á ofanvatni er að veita vatninu í niðurföll og leiða það í lögnum neðanjarðar út í sjó, á eða vötn eða s.k. viðtaka. Óhreini, olía, slit af dekkjum og önnur mengun frá götum og bílastæðum skolast með ofanvatni niður í fráveitu- eða regnvatnslagnir og rennur þaðan óhreinsað út í sjó sem hefur neikvæð áhrif á náttúruleg vistkerfi. Eftir því sem ógegndræpum yfirborðum fjölga eykst álag á veitukerfin neðanjarðar sem getur skapað vandamál vegna vatnssöfnunar á yfirborði, stíflum og dýru viðhaldi. Í stað hefðbundinna fráveitukerfa er orðið æ algengara að nota blágrænar ofanvatnslausnir við meðhöndlun ofanvatns.

Kostir þess að nýta blágrænar ofanvatnslausnir í stað hefðbundinna fráveitulagna eru fjölmargir.

- ▶ Gróður og rætur binda vatn í jarðveginum sem minnkar líkur á vatnssöfnun og flóðum á götum og í almenningsrýmum.
- ▶ Viðhalda náttúrulegri hringrás vatns og viðhalda eðlilegri stöðu grunnvatns.
- ▶ Hreinsa mengun og örplast úr ofanvatni áður en það rennur í viðtaka.
- ▶ Viðhaldskostnaður blágrænna innviða er lægri en fyrir hefðbundin lagnakerfi.
- ▶ Gróður í grænum geirum, opnum svæðum, innan lóða og græn

þök fegra umhverfið

- ▶ Gróður viðheldur líffræðilegum fjölbreytileika, skapar skjól og betra nærveður.
- ▶ Gróður hefur jákvæð áhrif á loftslag, dregur úr áhrifum loftmengunar, svifryks og hávaða.

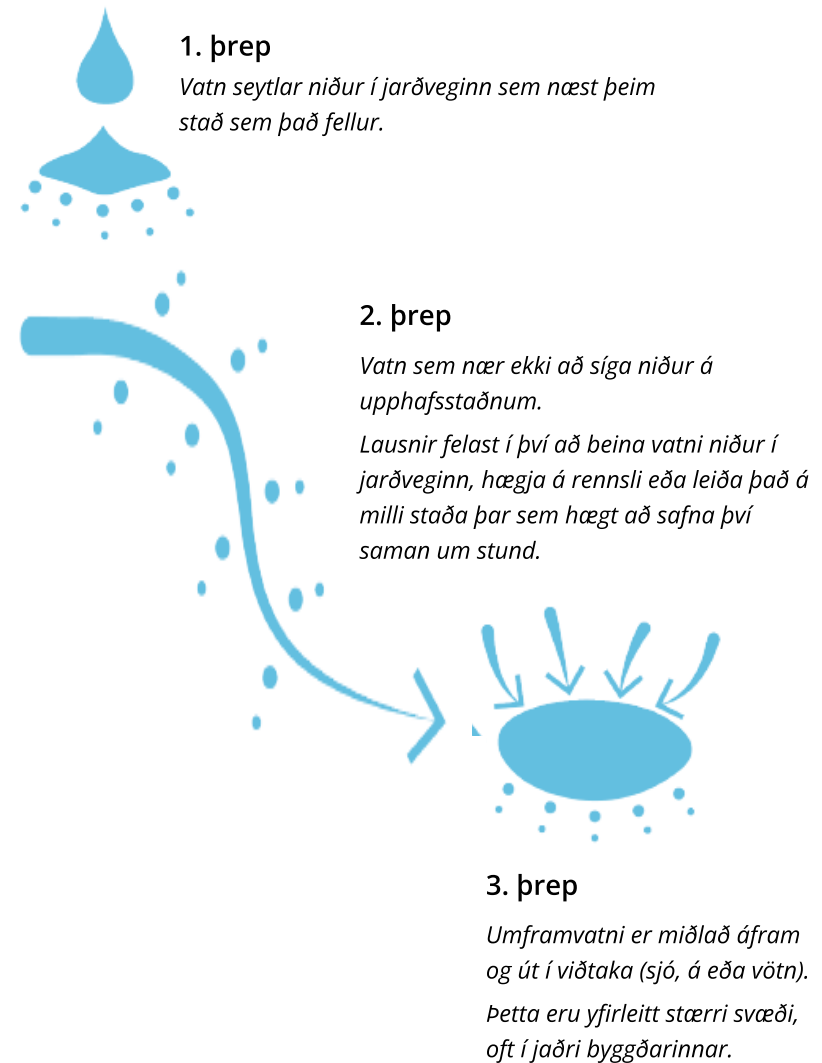


Mynd \*\*: Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir í þéttbýli. Fjölbreyttar lausnir standa til boða við útfærslu blágrænna sem hluta af landslagshönnun og fegrun umhverfisins og sem hluta af leik- og dvalarsvæðum í almenningsrýmum og á einkalóðum.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru ekki stakstæðar, einangraðar lausnir

heldur þarf að hanna þær og skipuleggja sem hluta af stærra samhengi, svokallaðri **þriggja þrepa ofanvatnskeðju**. Upphaf ofanvatnskeðjunnar er þar sem vatn fellur til jarðar og hún endar þar sem vatnið skilar sér út í lokaviðtaka.

Við skipulag og uppbyggingu á Ásbrú er mikilvægt að tryggja að ofanvatnskeðjan haldist óslitin og að ofanvatnslausnir séu hannaðar sem hluti af byggingum og lóðum frá upphafi.

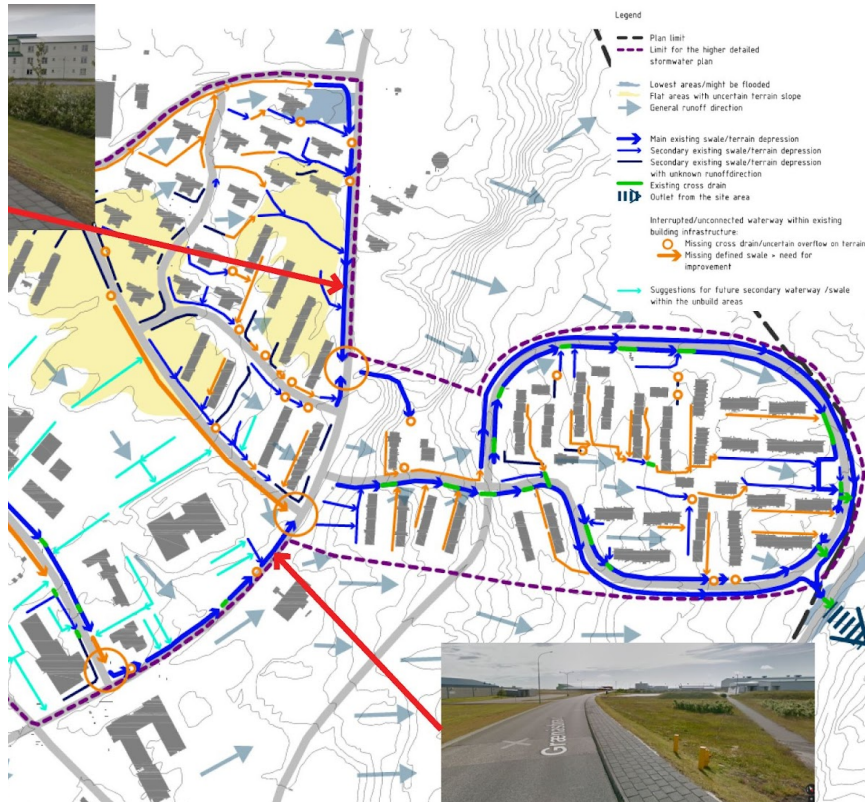


Mynd \*\*: Ofanvatnskeðjan

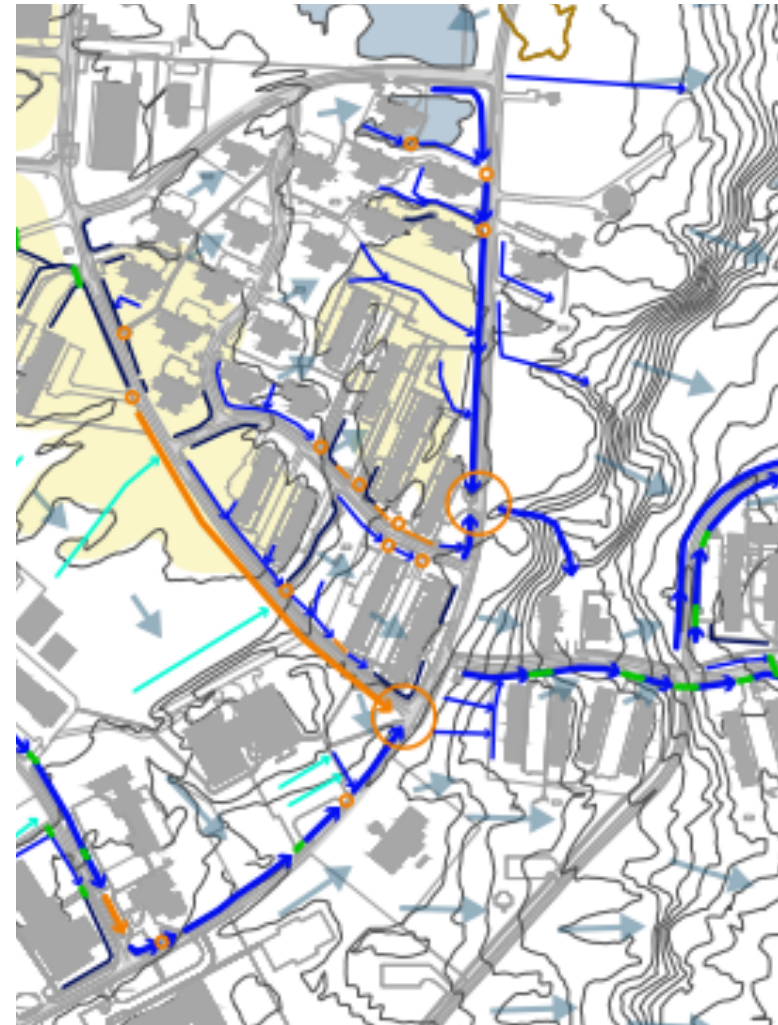


**SKÝRINGARMYND - NÚVERANDI STAÐA, RENNSLI VATNS OG INNVIÐIR**

Verður uppfært þegar Cowi klárar



Í tengslum við gerð rammaskipulags fyrir Ásbrú voru rennislíleiðir fyrir blágrænar ofanvatnslausnir skilgreindar ásamt viðmiðum fyrir stærð gegndræps yfirborðs sem þarf að vera til staðar í miklum rigningum.



Mynd \*\*: Greining á rennsli ofanvatns á Ásbrú og tillaga að úrbótum, unnið af COWI

## 2 Skilmálar

### 2.1 Almennir skilmálar

#### 2.1.1 Gæði byggðar

Við hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma skal leggja ríka áherslu á að skapa umhverfi sem eykur lífsgæði íbúa og stuðlar að því að Ásbrú verði eftirsótt hverfi til að búa í og heimsækja. Taka skal tillit til sögulegs samhengis Ásbrúar í þróun byggðar og draga fram sérstöðu svæðisins og sögulegt samhengi.

Hönnun almenningsrýma skal miða að því að þau verði aðdráttarafi fyrir alla aldurs- og samfélagshópa, með fjölbreyttum áningarsvæðum, leiksvæðum og afþreyingarmöguleikum. Almenningsrými og útivistarsvæði skal hanna með það að markmiði að hvetja til útivistar, samveru og til að auka vægi vistvænna samgangna. Við hönnun lóða skal gera aðgengi gangandi vegfarenda hátt undir höfði.

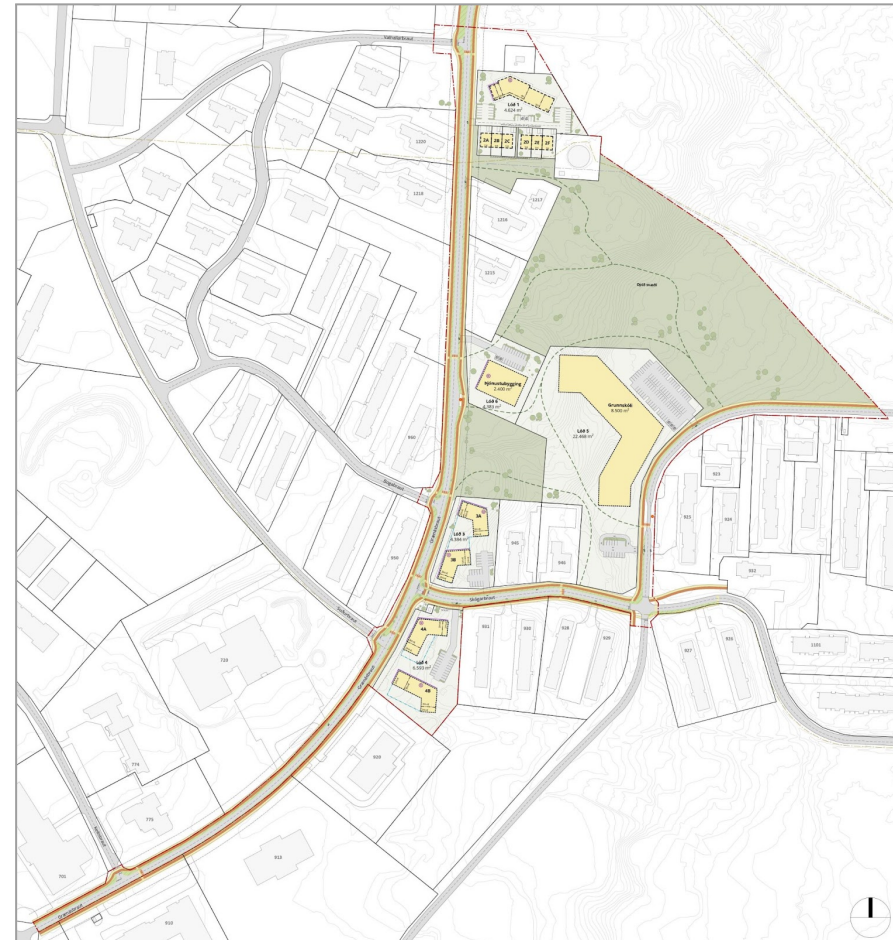
Við hönnun íbúðarhúsnæðis skal gætt að fjölbreytni og að húsakostur mæti þörfum framtíðaríbúa og ólíkra samfélagshópa. Tryggja skal að allar íbúðir njóti nægrar dagsbirtu innanhúss og á dvalarsvæðum. Tryggja skal að dvalarsvæði á lóð séu aðlaðandi og nýtileg allan ársins hring.

#### 2.1.2 Byggingaráform

Byggingaráform skulu kynnt fyrir skipulagsráði áður en sótt er um byggingarleyfi og gera grein fyrir að uppbygging sé í samræmi við markmið, áherslur og skilmála deiliskipulagsins.

Í byggingaráformum skal gera grein fyrir hæðarsetningu lóðar og bygginga, efnis- og litanotkun, hönnun dvalarsvæða, aðkomu að lóð, inngöngum, tengslum við almenningsrými og öðru því sem hefur áhrif á útlit og not lóða og bygginga. Gera skal grein fyrir skuggavarpi og dagsbirtu á lóðum og í almenningsrýmum á fullnægjandi hátt. Gera skal sérstaklega grein fyrir útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum og

gróðri á lóð.



Mynd \*\*: Deiliskipulagsuppráttur

### 2.1.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu allir meginhlutar byggingar vera innan byggingarreits. Svalir fjölbýlishúsa og útskot mega fara út fyrir byggingarreit sbr. kafla 3.\*.\*. Einstaka hlutar bygginga s.s. tæknibúnaður, þakskegg, skyggni, reykháfar eða fjarskiptamöstur mega fara út fyrir byggingarreit að einhverju leyti.

Gervihnattadiskar mega ekki fara út fyrir byggingarreit eða ytri brún svala og mega ekki standa hærra en þakbrún. Skulu þeir staðsettir þannig að ekki verði truflun af. Ekki er heimilt að staðsetja gervihnattadiska á þeim hliðum íbúðarhúsa sem snúa að Grænásbraut og Skógarbraut.

### 2.1.4 Bundin byggingarlína

Til að styrkja götummynd Grænásbrautar er bundin byggingarlína skilgreind á húshliðum við götur og opin svæði. Meginhluti byggingar skal fylgja bundinni byggingarlínu sem nemur að lágmarki 75%. Þó er heimilt að efsta hæð byggingar sé inndregin og fylgi ekki bundinni byggingarlínu.

### 2.1.5 Gróður

Gróður skal nota á markvissan hátt til að fegra umhverfið, til skjólmyndunar á dvalar- og leiksvæðum og til viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.

Velja skal gróður sem hæfir staðháttum og veðurfari og huga skal sérstaklega að árstíðabundnum gróðri þannig að gróður sé sýnilegur og áberandi á öllum tímum árs. Velja skal fjölbreyttar tegundir af trjám og plöntum sem laufgast og/eða blómstra á ólíkum tímum ársins og að hluti þeirra sé sígrænn og fegri þannig umhverfið allan ársins hring. Til þess að tryggja fjölbreytileika skal forðast að velja ágengar tegundir sem sem dreifa hratt úr sér á kostnað annars gróðurs.

Í almenningsrýmum skal gera ráð fyrir að náttúrulegur gróður, s.s.

lynggróður, blómstrandi plöntur og íslensk grös geti vaxið frjálts á köflum og sé ekki sleginn eða fjarlægður m.a. til að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.

### 2.1.6 Bílastæði og hjólageymslur

Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir 1,5 bílastæði fyrir íbúðir sem eru 80 m<sup>2</sup> eða stærri og 1 bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80 m<sup>2</sup>. Á miðsvæði má gera ráð fyrir færri bílastæðum ef hægt er að sýna fram á samnýtingu bílastæða með verslun og þjónustu. Við raðhús skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum að lágmarki. Bílastæði fyrir fatlaða skulu vera sem næst aðalinngöngum bygginga og fjöldi þeirra í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar

Yfirborð allra bílastæða skal vera gegndræpt sem nemur að lágmarki 50% af heildaryfirborði. Bílastæðaplön skulu brotin upp t.a.m. með gróðri, hleðslum eða landmótun.

Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla á almennum bílastæðum. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir rafhleðslu á bílastæðum og í bílakjöllurum.

Gera skal ráð fyrir hjólageymslum í sameign fjölbýlishúsa fyrir a.m.k. 1 hjól á íbúð. Að auki skal gera ráð fyrir yfirbyggðri geymslu hjóla á lóð í góðum tengslum við hjólastíga og nálægt aðalinngöngum.

Staðsetning og fjöldi bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og getur breyst við fullnaðarhönnun.

### 2.1.7 Götur og umferðaröryggi

Á Grænásbraut (tengibraut) er umferðarhraði 50 km/klst og 30 km/klst á Skógarbraut. Hönnun gatna skal miðast við hámarkshraða og gera skal ráðstafanir til að draga úr hraðakstri. Hraðalækkandi aðgerðir skulu útfærðar á samræmdan og skýran hátt. Útfærsla gatna og gatnamóta á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og getur breyst við lokahönnun. Akbrautir skulu almennt vera að hámarki 3 m á breidd.

Veghelgunarsvæði Grænásbrautar og Skógarbrautar er 15 m frá miðlínu vegar til beggja átta. Innan veghelgunarsvæðis er óheimilt að staðsetja byggingar, leiðslur, auglýsingaspjöld, skurði eða önnur mannvirki, föst eða laus nema leyfi veghaldara komi til. Leyfi Reykjanesbæjar þarf fyrir mannvirkjagerð innan helgunarsvæðis. Veghelgunarsvæði er sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Gangbrautir skulu vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga en leiðbeinandi staðsetning gangbrauta er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Fjöldi þeirra og staðsetning getur breyst. Gangbrautir skulu vera upphækkaðar frá yfirborði akvegjar og yfirborðsefni hækkana sama eða sambærilegt og á göngustígum/gangstéttum til að auðkenna þær á áberandi hátt. Gangbrautir og þveranir skulu vera vel upplýstar.

### 2.1.8 Göngu- og hjólastígar

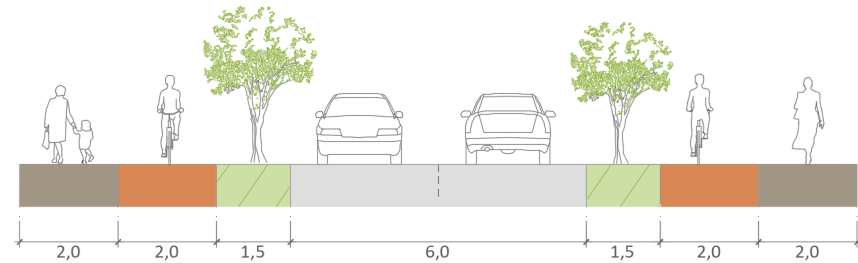
Götur og gatnamót skulu hönnuð og útfærð þannig að að gangandi og hjólandi séu í forgangi. Þar sem göngu- og hjólastígar þvera götur skal gera ráð fyrir biðskyldu á akandi umferð þannig að hjólandi- og gangandi séu í forgang.

Hjólastígar skulu almennt vera með einstefnu og vera beggja vegna götu. Meðfram Grænásbraut skulu hjólastígar vera beggja vegna götu og aðskildir frá göngustígum. Æskileg breidd meginhjólastíga með einstefnu er 2,2 m en lágmarksbreidd er 1,8 m. Lágmarksbreidd hjólastíga með tvístefnu er 2,5 m. Æskileg breidd megingöngustíga er 2,0 m en lágmarksbreidd er 1,8 m.

Aðskilja skal hjóla- og göngustíga t.a.m. með hellulögn milli stíga, ólíku yfirborðsefni, litabreytingu eða öðrum áþekktum aðferðum.

Göngu- og hjólastígar skulu vera einhalla eins og kostur er, þ.e. ekki lækkaðir niður við innkeyrslur eða gatnamót. Yfirborð hjóla- og göngustíga skal vera slétt og án hindrana tryggja skal að vatn safnist ekki fyrir á þeim. Ekki skal nota hellu- eða steinlagnir á hjólastígum og

tryggja skal læsileika stígakerfis t.a.m. með skiltum og leiðarvísunum.



Mynd \*\*: Skýringarmynd sem sýnir kennisnið fyrir götur, blágrænar ofanvatnslausnir / gróður, hjólastíga og gangstéttir meðfram Grænásbraut og Skógarbraut.

### 2.1.9 Aðgengi fyrir alla

Tryggja skal aðgengi allra að almenningsrýmum og að helstu dvalar- og leiksvæðum.

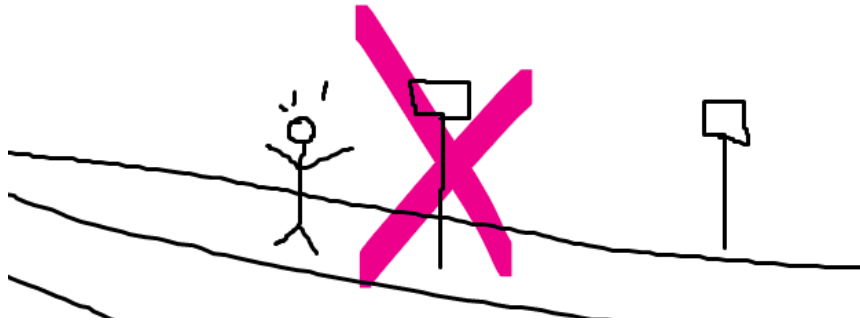
Yfirborð stíga í almenningsrýmum skal vera slétt og án hindrana. Þar sem kostur er skulu meginstígar vera upphitaðir.

### 2.1.10 Götugögn

Til götuganga teljast t.a.m. bekkir, gróðurker, sorpílát, skilti, hjólagrindur/hjólastandar og hvers kyns lýsing í almenningsrýmum. Götugögn í almenningsrýmum og á opnum svæðum skal velja og staðsetja af kostgæfni og huga skal að heildrænni hönnun og samræmdu útliti.

Sorpílát í almenningsrýmum skulu vera sýnileg og staðsett á aðgengilegum stöðum með reglulegu millibili. Gera skal ráð fyrir flokkun á sorpi í almenningsrýmum í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Götugögn, ljósastaura, skilti og merkingar skal ekki staðsetja í veg fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur s.s. á miðri gangstétt, göngu- eða hjólastíg.



Mynd \*\*: Skilti í miðri gangstétt (drög) / sleppa

#### 2.1.11 Biðstöðvar strætisvagna

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar stoppi við Grænásbraut og Skógarbraut. Við Grænásbraut er gert ráð fyrir útskotum við biðstöðvar en við Skógarbraut er gert ráð fyrir að vagnar stoppi í götu. Grænásbraut er tengibraut með 50 km hámarkshraða og því ekki ákjósanlegt að strætisvagnar stoppi í götu. Gert er ráð fyrir þrengingu í götu við nýja biðstöð við Skógarbraut til að tryggja öryggi skólábarna.

Biðstöðvar skulu vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga. Sorpílát skulu staðsett nálægt biðstöðvum.

Við biðstöðvar strætó skal gera ráð fyrir biðskýli með sætum og lýsingu. Biðskýli skulu ekki þrengja að eða hindra umferð gangandi- og hjólandi vegfarenda.

#### 2.1.12 Lýsing

Tryggja skal fullnægjandi lýsingu meðfram götum, göngu- og hjólastígum, í almenningsrýmum og á skólalóð. Tryggja skal að lýsing í almenningsrýmum valdi ekki ónæði og forðast skal óþarfa ljósmengun. Lýsingu skal almennt skermuð af og beint niður á við.

Í sleðabrekku er ákjósanlegt að gera ráð fyrir lýsingu til að auka notkunarmöguleika. Tryggja skal að lýsing valdi ekki ónæði, forðast skal notkun á hvers kyns flóðlýsingu og að nóttu er ákjósanlegt að draga úr

eða slökkva á ljósum.

#### 2.1.13 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan svæðisins. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

#### 2.1.14 Mæli- og hæðarblöð

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð í samræmi við deiliskipulag. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjanesbæjar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L). Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæðir. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennislagna. Á mæliblaði er ennfremur sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

#### 2.1.15 Veitur og lagnir

Á deiliskipulagsupphætti er gerð grein fyrir legu núverandi lagna og veitna á svæðinu. Á mæliblöðum verður gerð frekari grein fyrir lögnum og kvöðum sem þeim kunna að fylgja.

Á norðurhluta svæðisins er háspennustrengur. Á lóðum 2D-2F er kvöð um byggingarbann ?? vegna háspennustrengs. Hafa skal samráð við RARIK vegna framkvæmda sem kunna að hafa áhrif á háspennustreng.

**Stofnlögn hitaveitu er á norðurhluta svæðisins.**

Á horni Skógarbrautar og Grænásbrautar er dreifistöð. Gert er ráð fyrir nýrri spennistöð / dreifistöð á deiliskipulagssvæðinu og verður staðsetning ákvörðuð í samráði við HS Veitur. Heimilt er að afmarka nýja lóð fyrir dreifistöð, að hámarki 100 m<sup>2</sup> að flatarmáli, án þess að gerð sé breyting á deiliskipulagi.

#### 2.1.16 Sorp

Sorpskýli og sorpgeymslur á lóðum skulu hannaðar með byggingu og samræma skal útlit þeirra við efni, lit og áferð byggingar. Sorpskýli / sorpgerði skal sýna á aðaluppdráttum og gera skal grein fyrir hönnun þeirra í byggingarlýsingu.

Gera skal ráð fyrir sorpflokkun í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 2.1.17 Hljóðvist

-- verður uppfært þegar Efla klára

Meðfram Grænásbraut og Skógarbraut skal dregið úr áhrifum hljóðmengunar frá bílaumferð eftir fremsta megni, á göngu- og hjólastígum meðfram götum, á útisvæðum og við byggingar. Á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning hljóðvarna.

Hljóðveggir eða hljóðvarnir skal útfæra þannig að þeir falli vel að umhverfinu og stuðli að aðlaðandi ásýnd göturýmisins. Þar sem kostur er skal nota gróður sem hluta af hlóðveggjum.

Á mynd \*\* er greining á hljóðvist miðað við núverandi stöðu, miðað við tillögu að deiliskipulagi með og án mótvægisáðgerða. Meðfram Grænásbraut og Skógarbraut er gert ráð fyrir hljóðveggjum þar sem hljóðvistargreining gefur til kynna að hljóðstig fari yfir viðmiðunarmörk.

Hljóðvist við húsvegg á lóðum ?? er yfir 50 dB(A). Ákvæði um hljóðvist innandyra skulu leyst á byggingartæknilegan hátt í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Lóðarhafar bera alla ábyrgð á að tryggja viðunandi hljóðvist innandyra í samræmi við reglugerð um hávaða.

mótvægisáðgerðum við hönnun húsa Á lóðum 2 og 3 er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum innan lóð til að bæta hljóðvist á dvalarsvæðum. Á lóð 1 er ekki þörf á mótvægisáðgerðum.

## 2.2 Íbúðabyggð, skilmálar

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir þremur nýjum lóðum fyrir fjölbýli með allt að 107 íbúðum og 6 raðhúsum. Heildarfjöldi nýrra íbúða er allt að 113. Í skilmálatöflu í kafla 3.\* er yfirlit yfir heildarbyggingarmagn, hámarkshæðir o.fl.

### 2.2.1 Húsagerð

Þakgerð er frjálss og heimilt er að nýta hluta þakflatar á flötum þökum fyrir þaksvallir eða sameiginlega þakgarða. Hvatt er til þess að nýta græn þök á byggingar þar sem þau stuðla að betri orkunýtingu bygginga, líffræðilegum fjölbreytileika og nýtast við meðhöndlun ofanvatns. Gróður á grænum þökum skal velja m.t.t. til veðurfars og viðhalds og tryggja skal gott aðgengi að grænum þökum til viðhalds.

### 2.2.2 Íbúðagerðir

Tryggja skal fjölbreytni í íbúðastærðum og íbúðagerðum á hverri lóð. Íbúðir skulu höfða til breiðs hóps fólks og bjóða upp á fjölbreytileika í stærðum, herbergjastærðum og herbergjafjölda.

### 2.2.3 Uppbrot og ásýnd byggðar

Til að stuðla að fjölbreytni í ásýnd byggðarinnar er gerð krafa um uppbot á húshliðum til að brjóta byggðina upp sjónrænt. Uppbot skal t.a.m. vera með útskotum, innskotum, svölum, efnisvali, lit og/eða áferð. Uppbot eingöngu með efnisvali, lit eða áferð er ekki nægjanlegt. Forðast skal einsleitni í lita og efnisvali og huga skal að samræmi í útliti bygginga innan hvernar lóðar.

Efstu hæðir mega vera inndregnar með það að markmiði að lágmarka skuggavarp á dvalarsvæðum, brjóta upp ásýnd byggðarinnar og til að útfæra þaksvallir eða þakgarða.

Svalagangar fjölbýlishúsa skulu ekki vera lengri en sem nemur 30% af húshlið og ekki er heimilt að gluggar íverurýma opnast út á svalaganga. Svalagangar eru óheimilir meðfram götuhliðum.



Mynd \*\*: Nýjar íbúðalóðir við Grænásbraut og Skógarbraut.

### 2.2.4 Mikilvæg horn og húshliðar

Á deiliskipulagsupprætti eru húshliðar eða hlutar bygginga sem talin eru mikilvæg fyrir heildarásýnd svæðisins auðkennd s.s. við innkomu inn á Ásbrú. Huga skal sérstaklega að hönnun þeirra og ásýnd. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hönnun mikilvægra horna / húshliða.



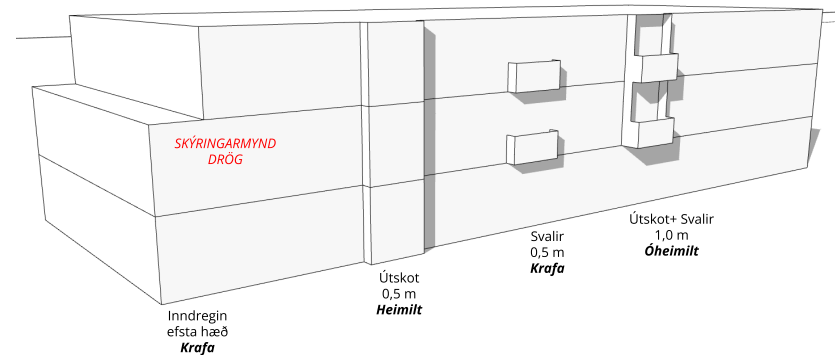
Mynd \*\*: Lóð 4, reitur 4A. Dæmi um horn sem er talið vera mikilvægt fyrir heildarásýnd svæðisins og götumynd Grænásbrautar. Hornið er áberandi við innkomuna inn á Ásbrú og blasir við þegar horft er eftir Bogabraut.

### 2.2.5 Svalir og útskot

Svalir fjölbýlishúsa skulu ná a.m.k. 0,5 m út fyrir útvegg. Svalir mega fara allt að 1 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að hafa útskot á húshliðum sem ná allt að 0,5 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa og mega þau vera allt að 3,0 m á breidd. Svalir og útskot skulu vera í a.m.k. 2,5 m hæð yfir göngusvæðum og sameiginlegum rýmum. Svalahandrið skulu ekki vera hærri en 1,2 m

nema þar sem nauðsyn krefur vegna öryggis.

Svalalokanir eru heimilar sem hluti af heildarhönnun hússins og skulu þær samræmdar í útliti.



Skýringarmyndir \*\*: Skilmálar um útskot, svalir (drög)

### 2.2.6 Lóðir og lóðafrágangur

Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum og lóð innan ?? frá því að lokaúttekt fer fram. Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang. Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum við götu og meðfram opnum svæðum á viðunandi hátt í samræmi við aðaluppdrætti, mæli- og hæðablöð. Öll stöllum, landmótun eða aðlögun að landi skal gerð innan lóðar og falla vel að aðliggjandi lóðum, götum eða opnum svæðum. Á lóðum 2 og 3 skal landhalli nýttur til að skapa áhugaverð og aðlaðandi dvalarsvæði á lóð. Tryggja skal að aðkomuhlið kjallara sé vistleg og aðlaðandi.

Þar sem gera þarf ráð fyrir veggjum eða stoðveggjum á lóðamörkum eða innan lóðar skal þess gætt að staðsetning þeirra og hönnun falli vel að byggingu og lóð. Útlit og hönnun stoðveggja skal vera í samræmi við útlit byggingar á lóð t.a.m. hvað varðar áferð og efnisval.

Innkeyrsla inn á lóðir er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning



getur breyst lítillega við fullnaðarhönnun en skal þó vera á þeirri hlið lóðar sem skilgreind er á uppdrætti.

Við hönnun og útfærslu bílakjöllurum og niðurgröfnum rýmum skal gera ráð fyrir að dvalarsvæði / garðsvæði geti verið ofan á þeim.

#### **2.2.7 Dvalar- garð- og leiksvæði**

Dvalarsvæði skulu hönnuð með ólíkar þarfir íbúa í huga og nýtast íbúum á öllum aldri og á öllum árstíðum. Gera skal ráð fyrir aðkomu að dvalarsvæðum um sameign á jarðhæð til að tryggja jafnt aðgengi íbúa að garðsvæði. Dvalar- og garðsvæði skulu hönnuð samhliða byggingum og gera skal grein fyrir hönnun á aðaluppdráttum. Huga skal sérstaklega að skjólmyndun t.a.m. með gróðursetningu eða landmótun.

#### **2.2.8 Sérafnotareitir**

Gera skal ráð fyrir sérafnotareitum fyrir íbúðir á jarðhæðum fjölbýlishúsa. Sérafnotareitir skulu vera að lágmarki 2,0 m frá útvegg og að hámarki ná 3,0 m frá útvegg.

#### **2.2.9 Girðingar og skjólveggir**

Skjólveggi og girðingar skal hanna samhliða hönnun íbúðarhúsa og skal útlit þeirra vera í samræmi við efni, lit og áferð byggingar. Girðingar og skjólveggir innan lóða eða á lóðamörkum mega ekki skyggja á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérafnotareiti innan lóðar.

Girðingar á lóðamörkum mega að hámarki vera 1,8 m á hæð og skjólveggir við sérafnotareiti mega að hámarki vera 1,4 m á hæð. Að öðru leyti skal fara að ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.

## 2.3 Skóli, skólalóð og þjónustubygging

### 2.3.1 Hönnunarsamkeppni

Stefnt er að því að halda samkeppni um hönnun skólans og skólalóðarinnar. Samkeppnislýsing skal taka mið af skilmálum, markmiðum og áherslum deiliskipulagsins. Einnig skal horft til markmiða og leiðarljósa í rammaskipulagi Ásbrúar við mótun samkeppnislýsingar.

Hönnun þjónustubyggingar við Grænásbraut getur einnig verið hluti af hönnunarsamkeppni ásamt tengingum við skólann og skólalóðina.

### 2.3.2 Skólabygging

Nýr grunnskóli verður fyrir börn í 1.-10. bekk og gert er ráð fyrir að nemendafjöldi verði um 500.

Í skilmálatöflu í kafla 3.\* er yfirlit yfir heildarbyggingarmagn, hámarkshæðir o.fl.

Hönnun skólans og skólasvæðisins skal vera metnaðarfull og vönduð með það að markmiði að skapa líflegt og áhugavert umhverfi fyrir skólabörn og íbúa Ásbrúar. Hönnun skólans skal miða að því að bygging og skólalóð verði að kennileiti í hverfinu. Bygging og skólalóð skulu falla vel að landslagi, brekku við Grænásbraut og aðliggjandi íbúðabyggð. Landhalli býður upp á áhugaverð tækifæri til að flétta byggingu inn í landið og skapa áhugaverð, spennandi og skjólrík útisvæði. Heimilt er að nýta þak skólabyggingar sem leik- og dvalarsvæði fyrir nemendur og almenning.

Gert er ráð fyrir að aðalinngangur skólans verði við Skógarbraut og skal hann vera áberandi og vel merktur. Nafn skólans skal vera við aðalinngang eða á öðrum sýnilegum stað. Að aðalinngangi og öðrum inngöngum skólans skulu vera góðar og skýrar göngutengingar og skólasvæði skal vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga í hverfinu.

### 2.3.4 Skólalóð

Hönnun skólalóðar skal miða að því að hún sé lífleg, litrík og skemmtilegt og höfði til allra aldurshópa skólabarna allan ársins hring. Skólasvæði skal hannað með það í huga að það nýtist íbúum utan skólatíma til leikja og samveru. Skólalóðin skal að hluta eða öllu leyti vera opin almenningi utan skólatíma.

Leiksvæði á skólalóð er ekki bundið við lóðamörk og heimilt að þau flæði saman við opna svæðið. Heimilt er að girða af leiksvæði eftir þörfum, jafnt innan skólalóðar sem og á opna svæðinu. Girðingar eða afmarkanir leiksvæða skulu útfærðar á þannig að þær fegri umhverfið og falli vel að heildarhönnun skólasvæðis og opna svæðisins.

Á skólasvæði skal nýta gróður til fegrunar á umhverfinu, fræðslu og ánægju. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu nýttar til meðhöndlunar á ofanvatni og tilvalið að flétta þær inn í hönnun útisvæða og nýta til fræðslu um loftslagsbreytingar, viðhald vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika.

### 2.3.5 Bílastæði og hjólageymslur

Gera skal ráð fyrir 0,75 bílastæðum fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> skólahúsnaðis. Bílastæði skólans geta verið að hluta á opnu svæði norðan og austan megin við skólalóð. Leiðbeinandi lega og útfærsla bílastæða er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Við aðalinngang skal gera ráð fyrir sleppisvæði og við alla innganga skulu vera bílastæði fyrir fatlaða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Yfirbyggð hjólageymsla skal vera á lóð fyrir nemendur, starfsfólk og gesti. Einnig skal gera ráð fyrir hjólastæðum fyrir gesti á lóð eftir þörfum. Hjólageymslur og hjólastæði skulu staðsett í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga í hverfinu og biðstöðvar almenningsgangna.

### 2.3.6 Þjónustubygging

Þjónustubygging á lóð 5 skal þjóna hlutverki hverfismiðstöðvar og vera opin almenningi. Starfsemi í hverfismiðstöð skal stuðla að góðum samskiptum og samveru íbúa.

Húsagerð og þakform byggingar er frjálst. Hönnun byggingar og lóðar skal vera vönduð og metnaðarfull og stuðla að bættri götummynd Grænásbrautar. Bygging skal falla vel að landslagi og aðliggjandi byggð en um leið skapa sér markvissan sess sem kennileiti við Grænásbraut og við innkomuna inn á Ásbrú.

Á lóð þjónustubyggingar skal vera aðstaða fyrir fjölbreyttar samkomur fólks s.s. markaði, leiki eða listsýningar.

Tryggja skal góðar og skýrar göngutengingar við skólasvæðið og aðliggjandi íbúðabyggð.

## 2.4 Blágrænar ofanvatnslausnir

### 2.4.1 Almenn

Allt ofanvatn skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu hannaðar og útfærðar þannig að þær fegri umhverfið þegar vatn safnast fyrir í þeim en einnig þegar þurrt er.

Mynd \*\* sýnir núverandi rennislisleiðir ofanvatns á Ásbrú // deiliskipulagssvæðinu. Myndir \*\* - \*\* sýna rennislisleiðir ofanvatns innan hvernar lóðar. Við hönnun og útfærslu blágrænna ofanvatnslausna innan deiliskipulagssvæðisins skal tryggja að ofanvatnskeðjan haldist óslitin og að ofanvatn renni óhindrað um ofanvatnskeðjuna. Nota skal myndir \*\* - \*\* til viðmiðunar við hönnun og útfærslu blágrænna ofanvatnslausna innan sem utan lóða.

Ofanvatnsrásir skulu almennt þaktar grasi en í þeim skal einnig gera ráð fyrir öðrum gróðri til fegrunar á umhverfi og til skjólmyndunar, sem hentar veðurfari á svæðinu. Í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við við ofanvatni í miklum rigningum eða leysingum.

Ofanvatn skal leiða niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur til jarðar. Yfirborð lóða, almenningsrýma og bílastæða skal vera eins gegndræpt og kostur er. Ofanvatn sem ekki nær að seytla strax niður í jarðveg skal leitt áfram í græna geira og ofanvatnsrásir meðfram götum og á grænum svæðum. Ofanvatni frá ógegndræpum og mengandi yfirborðum skal beint í ofanvatnsrásir, svelgi eða regnbeð meðfram götum eða innan lóða.

Tryggja skal að ofanvatn renni óhindrað um ofanvatnskeðjuna og ganga skal úr skugga um yfirföll í ofanvatnsrásum stíflist ekki. Gert er ráð fyrir ræsum undir götur og innkeyrslur þar sem þörf er á.

Meðfram Grænásbraut og Skógarbraut skal gera ráð fyrir 1,5 m breiðum grænum geirum fyrir ofanvatnsrásir og gróður beggja vegna götu. Tryggja skal að rýmd ofanvatnsrása meðfram götum og í

almenningsrýmum sé nægileg til að taka við ofanvatni í miklum rigningum.

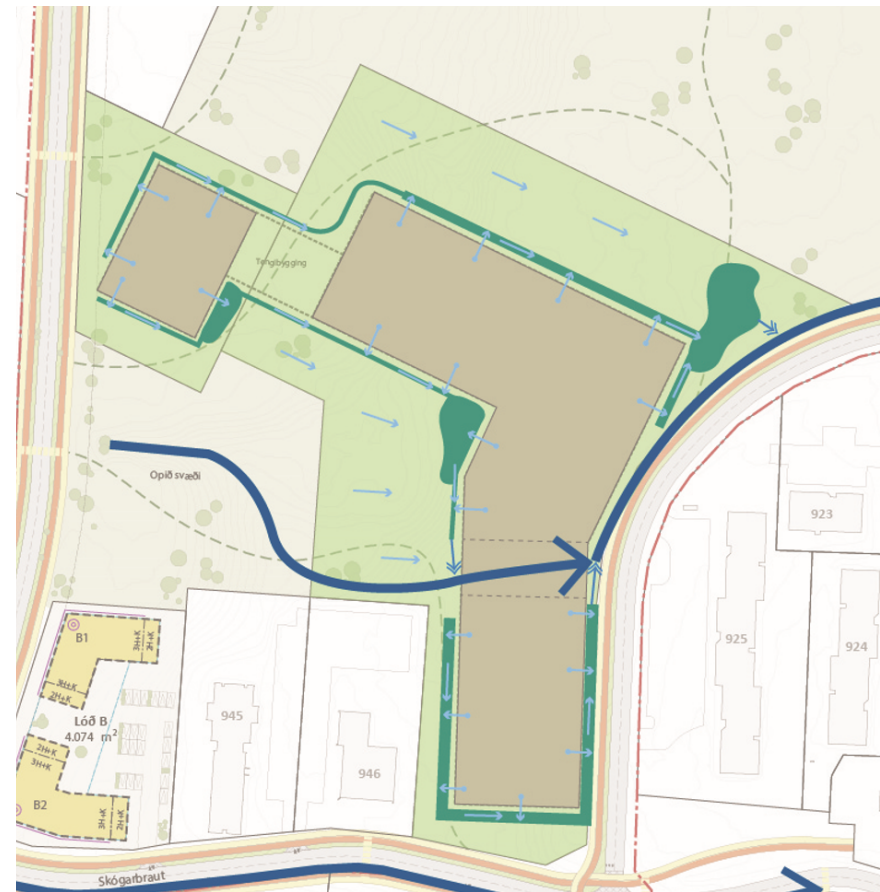
Við snjómokstur skal tryggja að snjó sé ekki mokað ofan í ofanvatnsrásir, græna geira eða aðra blágræna inniviði og valdi stíflum í ofanvatnskeðjunni. Útbúa skal snjómokstursáætlun þar sem skilgreind eru svæði þar sem heimilt er að safna snjó, innan lóða og í almenningsrýmum. Snjómokstursáætlun innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa og skal gera grein fyrir henni á aðaluppdráttum // lóðauppdráttum.

### 2.4.2 Ofanvatnslausnir innan lóða

Ofanvatn skal að öllu leyti meðhöndlað innan lóðar og ekki leitt í ofanvatnsrásir meðfram götum. Meðhöndlun ofanvatns innan lóða er að öllu leyti á ábyrgð lóðarhafa. Gera skal grein fyrir útfærslu og hönnun þeirra á aðaluppdráttum á fullnægjandi hátt og með viðeigandi útreikningum á rýmd.



Mynd \*\*: Skýringarmynd sem sýnir rennslisleiðir ofanvatns á lóð 3. DRÖG FRÁ COWI



Mynd \*\*: Skýringarmynd sem sýnir rennslisleiðir ofanvatns á lóð 4. DRÖG FRÁ COWI

## 2.5 Skilmálatafla

	Stærð lóðar, m <sup>2</sup>	Byggingarmagn, hámark m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða, hámark	Fjöldi hæða	Hámarkshæð	NH	NH ofanjarðar	Annað
Lóð 1, fjölbýli	4.624	3.000	30	2-4	12 m	0,65	-	Kvöð um aðkomu að hitaveitutanki og að lóðum 2A-2F.
Lóð 2B, raðhús	364	130	1	1	4,5 m	0,36	-	
Lóð 2B, raðhús	280	130	1	1	4,5 m	0,46	-	
Lóð 2C, raðhús	364	130	1	1	4,5 m	0,36	-	
Lóð 2D, raðhús	364	130	1	1	4,5 m	0,36	-	Kvöð um byggingarbann á hluta lóðar vegna háspennustrengs.
Lóð 2E, raðhús	280	130	1	1	4,5 m	0,46	-	Kvöð um byggingarbann á hluta lóðar vegna háspennustrengs.
Lóð 2F, raðhús	364	130	1	1	4,5 m	0,36	-	Kvöð um byggingarbann á hluta lóðar vegna háspennustrengs.
Lóð 3, fjölbýli	4.384	3A 1.650	32	2-3 + kjallari	13,0 m mælt frá aðkomukóta kjallara	1,17	0,75	Kjallari getur verið sameiginlegur eða aðskilinn.
3B 1.650								
Kjallari 1.850								
= 5.150								
Lóð 4, fjölbýli	6.564	4A 2.000	45	2-3 + kjallari	13,0 m mælt frá aðkomukóta kjallara	0,93	0,61	
Kjallari A 1.000								
4B 2.000								
Kjallari B 1.100								
= 6.100								
Lóð 5, grunnskóli	22.468	8.500	-	1-3	Sjá skilmála í kafla 3.* um skóla, skólalóð og þjónustubyggingu	0,38		Gera skal ráð fyrir 0,75 bílastæðum fyrir hverja 100 m <sup>2</sup> .
Lóð 6, þjónustubygging	4.383	2.400	-	1-2 +kjallari	7,5	0,55		

Heildarfjöldi íbúða 113

### 3 Umhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hér er gert grein fyrir mögulegum áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr 123/2010. Við mat á umhverfisáhrifum er stuðst við umhverfismatsskýrsla Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 og þá umhverfisþætti sem eiga við um deiliskipulagstillögunu.

**Umvhverfisþættir** Matsspurning: Hefur tillagan áhrif á..?

<b>Náttúrufar</b>	<i>Lífriki (gróður og dýr)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Líffræðilegan fjölbreytileika?</li> </ul>
<b>Samfélag</b>	<i>Samgöngur</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Akstursvegalemdir?</li> <li>▸ Þjónustustig samgöngukerfis?</li> <li>▸ Framboð almenningsamgangna?</li> </ul> <i>Heilsa</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Loftgæði?</li> <li>▸ Fjöldi/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum?</li> <li>▸ Bæta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útivist?</li> </ul> <i>Menningarminjar</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Fornminjar?</li> <li>▸ Búsetu/menningarlandslag?</li> </ul>
<b>Auðlindir</b>	<i>Landrymi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Stærð byggðra svæða?</li> <li>▸ Nýtingu landrymis (íbúðir/ha) og samgöngur?</li> </ul> <i>Verndarsvæði og útivistarsvæði</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Útivistarsvæði?</li> <li>▸ Aðgengi að útivistarsvæðum?</li> <li>▸ Verndarsvæði?</li> </ul> <i>Landslag/ásýnd</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Náttúrulegt landslag?</li> <li>▸ Ásýnd bæjarfélagsins?</li> </ul>

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir endurhönnun Grænásbrautar og Skógarbrautar með þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda í forgrunni og bættu umferðaröryggi fyrir alla vegfarendur. Bættir hjóla- og göngustígar í hverfinu auka möguleika íbúa til að nýta vistvænar samgöngur innan hverfisins sem dregur úr umferðarþunga. Minni bílnotkun stuðlar að bættu umferðaröryggi, betri loftgæðum og bættri hljóðvist.

Útivistarsvæði og opið svæði við skólann mun stuðla að aukinni tengslamyndun íbúa sem styrkir hverfisvitund og styrkja Ásbrú sem samheldin bæjarhluta í Reykjanesbæ.

Líklegt er að markviss uppbygging innviða fyrir hjólandi og gangandi og aðgerðir til að auka umferðaröryggi muni auka vægi vistvænna samgangna á Ásbrú. Nýr skóli á Ásbrú er staðsettur milli tveggja fjölmennustu íbúðahverfanna sem mun stytta vegalemdir fyrir skólabörn og auka líkur á að þau velji vistvænar samgöngur.

Fjölgun íbúða og þétting byggðar tryggir betri nýtingu á innviðum. Fjölgun íbúða og íbúa eykur einnig líkur á því að þjónusta aukist í hverfinu sem styttr vegalemdir fyrir íbúa.

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar er stefnt að að því að efla almenningsamgöngur í sveitarfélaginu. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir góðum biðstöðvum fyrir strætó við Skógarbraut og Grænásbraut og áhersla lögð á gott aðgengi gangandi og hjólandi að biðstöðvum.

Til að draga úr þeim áhrifum umferðar um Grænásbraut og Skógarbraut er lögð áhersla á að götur séu hannaðar með það að markmiði að draga úr hraða en jafnframt tryggja greiðan aðgang um hverfið. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að akreinar verði ekki breiðari en þörf er á og að beygjuradíusar gatnamóta og innkeyrslna séu ekki of víðir. Með því er dregið úr ökuhraða og stuðlað að bættu öryggi fyrir alla vegfarendur.

Brugðist er við neikvæðum áhrifum á hljóðvist vegna bílaumferðar með... (uppfært þegar Efla klárar).

Markviss notkun gróðurs og blágrænna ofanvatnslausna fegrar umhverfið, skapar skjól og bætir loftgæði. Aukin gróðurnotkun skapar einnig betra næreveður á Ásbrú og viðheldur líffræðilegum fjölbreytileika. Í deiliskipulagi er lögð áhersla að gróður sé notaður til skjólmyndunar og fegrunar umhverfisins sem er líklegt til að bæta lífsgæði íbúa á Ásbrú.

Í deiliskipulagi er lögð áhersla þéttingu byggðar meðfram Grænásbraut og endurhönnun göturýmisins með það að markmiði að göturýmið verði vistlegt og aðlaðandi. Þéttari byggð meðfram götum aukin gróðursetning stuðlar að bættri ásýnd svæðisins og bæjarfélagsins í heild. Einnig er lögð áhersla á vandaða hönnun allra almenningsrýma og að opna svæðið milli Grænásbrautar og Skógarbrautar verði aðlaðandi og eftirsóknarvert útivistarsvæði fyrir alla íbúa Ásbrúar.

Lögð er áhersla á að opna svæðið verði hannað og því viðhaldið af metnaði og alúð. Samnýting opna svæðisins og skólalóðarinnar er líkleg til að stuðla að auknum samskiptum milli íbúa hverfisins og starfsemi í þjónustubyggingu er líkleg til að auka samveru íbúa og stuðla þannig að jákvæðum samskiptum og tengslamyndunar meðal íbúa ásamt því að stuðla að jákvæðri hverfisvitund.

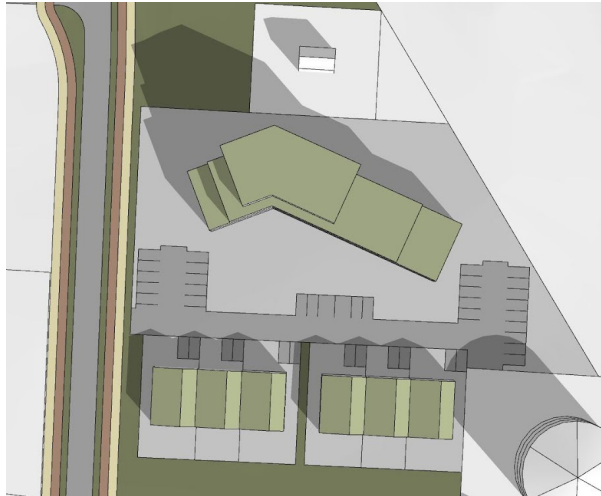
### **Niðurstaða**

Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi er á heildina talin hafa jákvæð áhrif á Ásbrú.



## Viðauki 1: Skýringarmyndir sem sýna áætlað skuggavarp

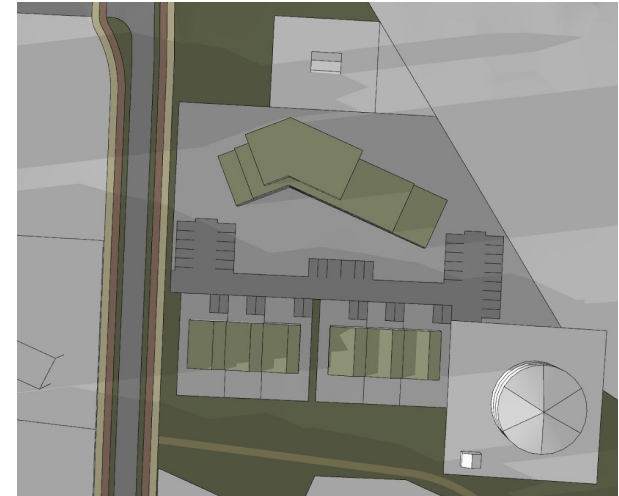
Lóð 1 og 2A-2F - Skuggavarp



21. mars kl. 09:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00

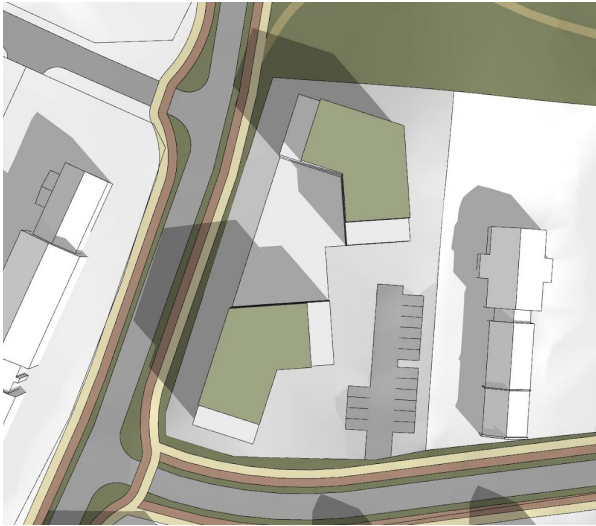


21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00

## Lóð 2 - Skuggavarp



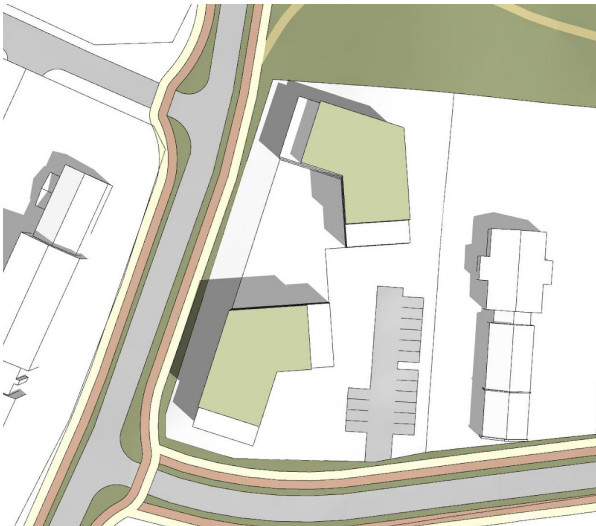
21. mars kl. 09:00



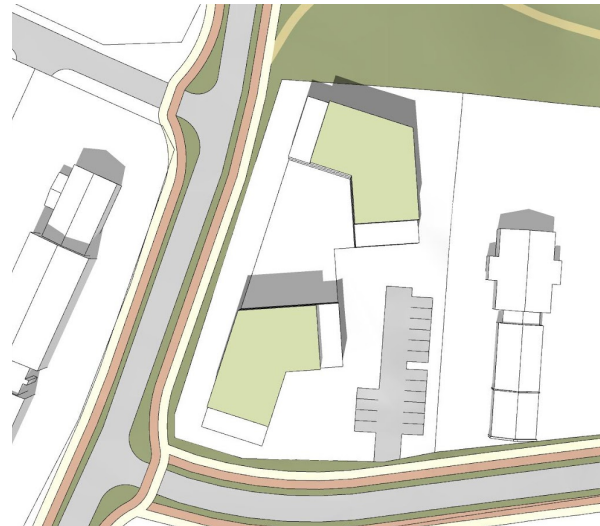
21. mars kl. 12:00



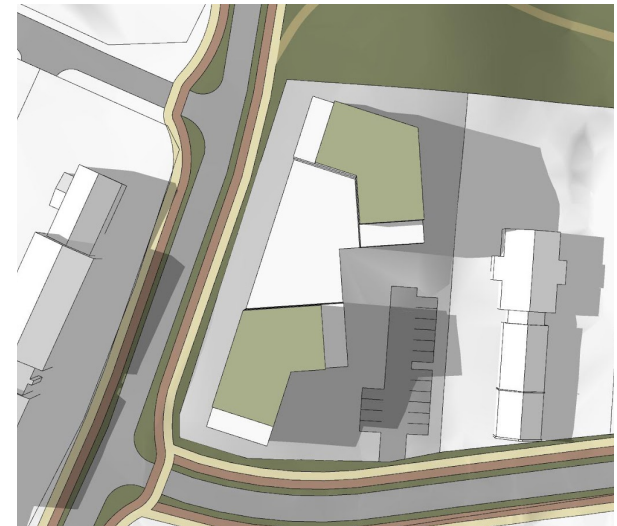
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00

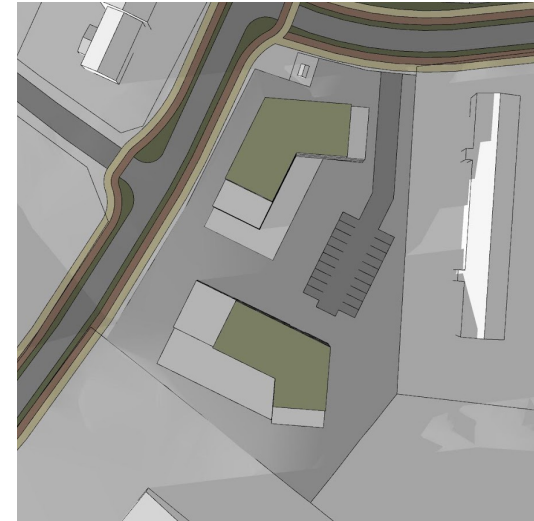
### Lóð 3 - Skuggavarp



21. mars kl. 09:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00

## Lóð 5 og 6 - Skuggavarp



21. mars kl. 09:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00

## Viðauki 2: Hljóðvist

### Viðauki 3: Blágrænar ofanvatnslausnir

Við vinnslu deiliskipulagsins voru framkvæmd lektarpróf á deiliskipulagssvæðinu til að mæla hversu hratt yfirborðsvatn rennur gegnum jarðveginn. Útfrá þessum prófunum og gögnum úr rammaskipulagi vann verkfræðistofan COWI strategíu fyrir lykil rennislíðir, söfnunarsvæði og útfærslur þeirra á deiliskipulagssvæðinu. (sjá skýringarmynd // kort).

Sleppa kafla ef gögn frá COWI fara í skilmála kafla

