

# DRÖG



# ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

**Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050**

Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035

Drög til kynningar á vinnslustigi

Ágúst 2023



A1637-007-D03

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

Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035

Drög til kynningar á vinnslustigi

Ágúst 2023



REYKJANESBÆR

*reykjanesbaer.is*

▶ **K64**



# EFNISYFIRLIT

<b>INNGANGUR</b>	<b>1</b>	<b>GRÆN SVÆÐI</b>	<b>64</b>
<b>SAMHENGID</b>	<b>3</b>	Landmótun	65
LANDSLAG OG NÁTTÚRA	4	Grænir gearar	66
SAGAN	6	Íþróttasvæði og sundlaug	68
STAÐAN 2020	8	Almenningsgarður í skógarhverfi	69
SKIPULAGSSTIGIN	10	Samkomutorg í Hjartanu	70
SKIPULAGSFERLIÐ	11	Grænn jaðar í suðri	71
SKIPULAGSSVÆÐIÐ	12	Grænn jaðar Við Reykjaneshæbraut	71
<b>ÞRÓUNARÁÆTLUN K64</b>	<b>15</b>	<b>SKIPULAGSLEIÐBEININGAR REITIR</b>	<b>73</b>
Borgarhönnun	16	<b>BYGGÐARMYNSTUR</b>	<b>74</b>
Landslag	17	Skipulag reita	75
Vistvænar samgöngur	18	Húsagerðir	76
Atvinnulíf	19	Hönnun lóða	77
Lykilatriði úr K64	20	<b>HJARTAÐ</b>	<b>78</b>
<b>LEIÐARLJÓS</b>	<b>23</b>	Þróunarsvæði við Grænásbraut	79
<b>ÁSKORANIR</b>	<b>24</b>	Líkamsrækt, kirkja og leikskóli	80
Leiðarljós 1	26	Nýtt í bland við gamalt	82
Leiðarljós 2	30	Íbúðarbyggð við Flugvallarbraut	83
Leiðarljós 3	34	Íbúðarbyggð við Suðurbraut	84
Leiðarljós 4	38	Byggð sunnan Grænásbrautar	85
<b>HVERFIN</b>	<b>43</b>	<b>ÍBÚÐARSVÆÐI</b>	<b>86</b>
<b>ÞRÓUN HVERFA</b>	<b>44</b>	Fjörubraut og Bogabraut	87
Uppbyggingarmöguleikar	50	Skógarbraut	88
<b>SKIPULAGSLEIÐBEININGAR</b>		Offiserahverfið	89
ALMENNINGSRÝMI	53	Dátahverfið	90
<b>BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR</b>	<b>54</b>	Sérbyli í suðurbrekku	91
Ofanvatnsplan	56	Samgöngumiðað hverfi	92
<b>SAMGÖNGUKERFIÐ</b>	<b>58</b>	<b>NÝSKÖPUNAR- OG ATHAFNASVÆÐI</b>	<b>93</b>
Bílaumferð	58	Háaleiti	94
Gangandi og Hjólandi	59	Gagnaver	95
Almennings-samgöngur	60	<b>SVEIGJANLEIKI</b>	<b>97</b>
Grænásbraut	61	<b>AÐ RAUNGERA SKIPULAG</b>	<b>98</b>
Götugerðir	62	<b>DAGLEGT LÍF ÍBÚA ÁRIÐ 2050</b>	<b>100</b>



# INNGANGUR

Ásbrú hefur gengið í gegnum miklar breytingar á síðustu árum frá því að svæðið var yfirgefið af bandaríska hernum. Í þróunaráætlun K64 fyrir svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll hafa verið skilgreind fjölmörg tækifæri til uppbyggingar á Ásbrú.

Hér er settur fram rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035 fyrir Ásbrú, sem er jafnframt endurskoðun á rammaskipulagi Ásbrúar til ársins 2050, sem var samþykkt í mars árið 2020. Endurskoðunin nú felst fyrst og fremst í samræmingu við þróunaráætlun KADECO (Keflavík Airport Development Company), K64.

Í þróunaráætlun K64 er Ásbrú skilgreind sem eitt af megin þróunarsvæðunum og mikil tækifæri talin felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu flugvallarins og í nágrenni við miðbæ Reykjanesbæjar. Reykjanesbær hefur einnig ákveðið að Ásbrú verði næsta uppbyggingarhverfi í sveitarfélaginu og að þar muni næsti nýi skóli rísa.

Rammahlutinn er nánari útfærsla á þeirri stefnu sem birtist í þróunaráætlun K64 og almennri stefnu aðalskipulagsins. Hann leggur línurnar fyrir deiliskipulagsvinnu í framhaldinu hvað varðar landnotkun, samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda.

DRÖG





# 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.

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 barnsskónum. Á sama tíma felast gríðarleg tækifæri í staðsetningu svæðisins í nálægð við flugvöllinn, höfuðborgarsvæðið og rótgróið samfélag Reykjanesbæjar.

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

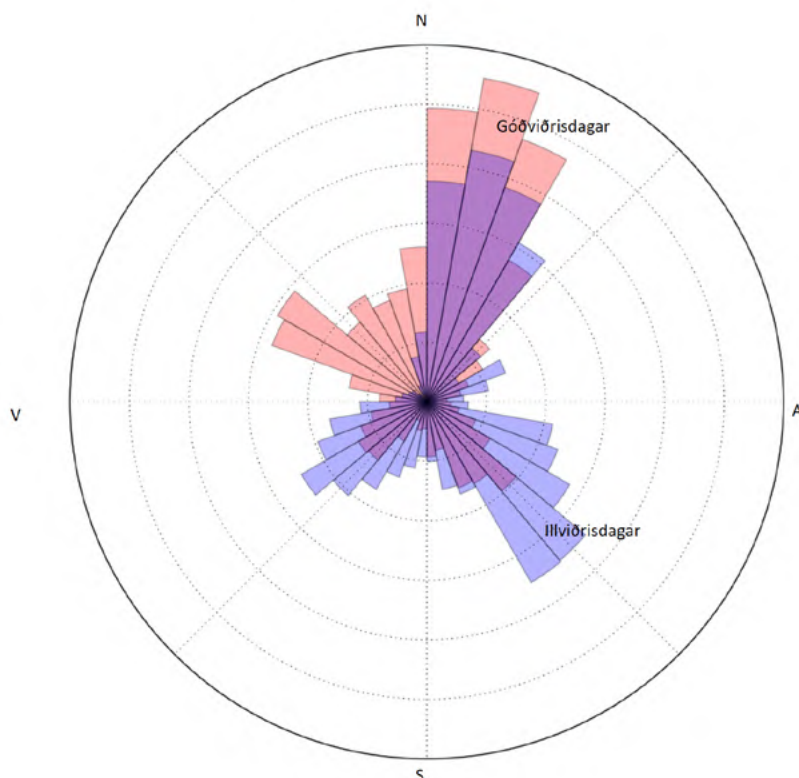
# DRÖG

# LANDSLAG OG NÁTTÚRA

Ásbrú er staðsett á Miðnesheiði á Reykjaneskaga í suðausturjaðri Keflavíkurlugvallar. Svæðið afmarkast í norður og vestur af flugvöllinum, í austur af Reykjanesbraut og í suður af Hafnavegi.

Landið er tiltölulega flatt en lækkar aðeins til suðurs og suðausturs með ávöllum hæðum á misgrónu hraunlendi. Víða má sjá alaskalúpínu í breiðum. Ofan af hæðinni er víðsýnt til allra átta, yfir flatlendur víðáttur Miðnessins til norðvesturs, að fjallahryggjum Reykjanesins í fjarska til suðausturs og til sjávar yfir Stakksfjörð til norðausturs.

Meirihluti svæðisins er raskað land og þar eru engin verndarsvæði. Stutt er þó að leirum við Fitjar sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61 gr. laga um náttúruvernd.



## Veðurfar

Landfræðileg staðsetning svæðisins og lítið skjól af gróðri gerir það að verkum að þar er nokkuð vindasamt. Myndin til hliðar sýnir vindrósl fyrir þær stundir þegar mest þörf er fyrir skjól.

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

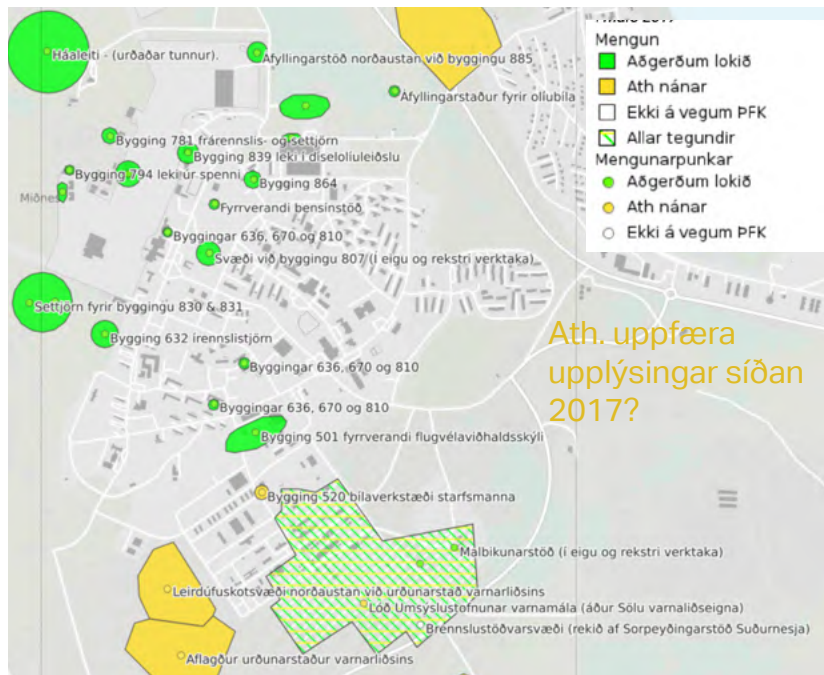
Vegna norðlægrar hnattstöðu Íslands er sólin lágt á lofti, sérstaklega á veturna, vorin og haustin og skuggavarp því mikið. Afstaða til sólar og skjóls stýrir því miklu um hvernig nærveður skapast á svæðinu.

Vindrósl sem sýnir helstu vindáttir á góðviðrisdögum annarsvegar (bleikt) og illviðrisdögum hinsvegar (blátt).

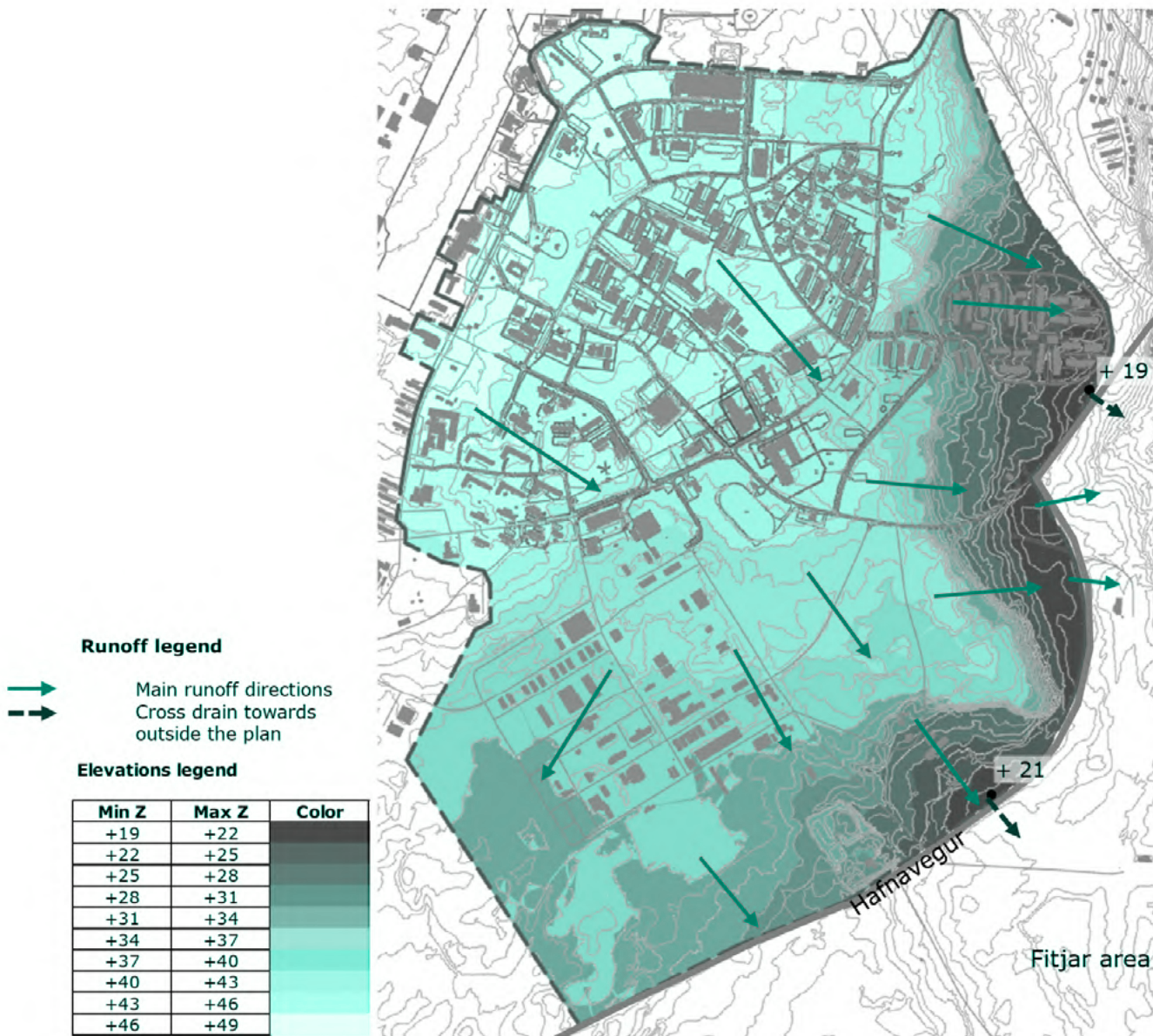
## Jarðfræði, grunnvatn og mengun

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

Nokkurrar mengunar hefur gætt á svæðinu tengd varnarliðs- og flugvallarstarfsemi en hún hefur að mestu leyti verið hreinsuð. Þó er ennþá talsverða mengun að finna suðvestan við Tæknivelli á gamla urðunarsvæði varnarliðsins sem taka þarf tillit til.



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



Kort sem sýnir landhalla á Ásbrúarsvæðinu og megináttir þangað sem ofanvatn rennur. Kort úr skýrslu COWI um blágrænar ofanvatnsluasnir á Ásbrú.



# SAGAN



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



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



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

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

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

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



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

Íbúðar- og þjónustuhús fyrir flugvallarstarfsmenn byggð.

**Steinsteyptar íbúðarblokkir** rísa ásamt mötuneytum.  
Ætlaðar einhleypum varnarliðsmönnum sem dvöldu stutt- nokkra mánuði upp í ár.

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.



Rammahluti  
aðalskipulags fyrir  
Ásbrú

Samræmi við K64

**Bandaríkjaher fer af landinu**

Hermenn og fjölskyldur þeirra flytja burt.

2006

**Svæðið fær nafnið Ásbrú**

Vísun í norræna goðafræði.

2009

**Forsögn að rammaskipulagi**

Drög að framtíðarsýn

2018

Skrifað undir samkomulag að Kadeco vinni heildstæða þróunaráætlun fyrir nærsvæði Keflavíkurflugvallar.

2019

2020

2023

1990

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

Ásbrú skipulagsgreining Greiningarvinna á stöðu og möguleikum Ásbrúar

**Rammaskipulag Ásbrúar**

Heildarsýn og stefnumótun fyrir svæðið

Þróunaráætlun K64 kynnt

**Nýjasta hverfið byggt**

“Flower” hverfið svokallaða.



**ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR**

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050  
Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035



DRÖG

# STAÐAN 2020

## HÚSNÆÐI



1.550 íbúðir á Ásbrú (7.500 í Reykjanesbæ)



Hlutfall leiguíbúða hátt - í eigu fárra og stórra leigufélaga



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



Vaxandi eftirspurn eftir húsnæði og leiguverð hækkar



Lítið um sérbyli 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 útirými eru opin fyrir vindum og ekki aðlaðandi til útiveru. Vegalengdir milli húsa eru langar og skortur á þjónustu sem hvetur til bílnotkunar.

Gatnakerfið einkennist af botnlöngum og skorti á tengingum. 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 þritugt



Mikið af ungum börnum



Hátt hlutfall karlmannna



Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara - tímabundin búseta vegna vinnu

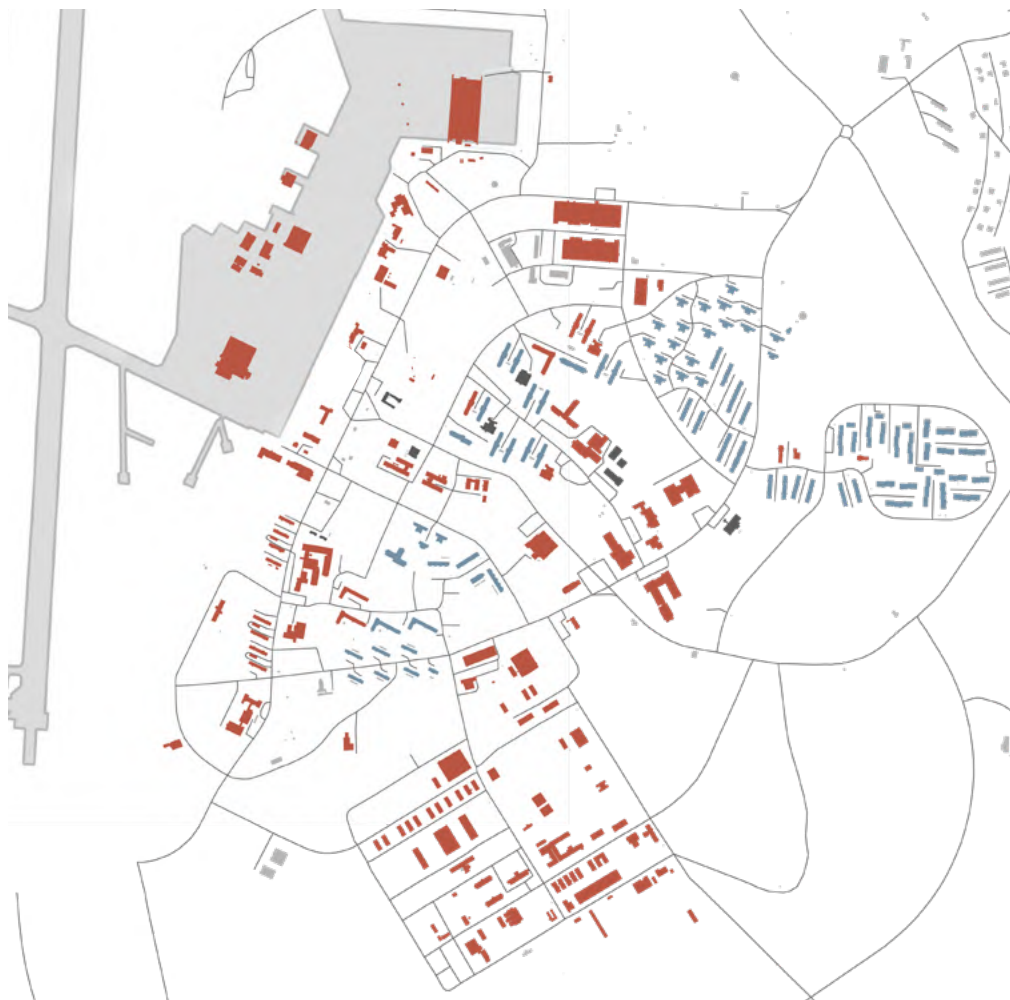


Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða

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 sérbyli, 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.

# DRÖG



## NOTKUN BYGGINGA

- Atvinnuhúsnæði
- Íbúðarhúsnæði
- Autt húsnæði
- Ekki vitað

Kort sem sýnir helstu notkun bygginga á Ásbrú árið 2020.



## GATNAKERFI

- 500 m - ca. 5 mín. göngufjarlægð
- 1000 m - ca. 10 mín. göngufjarlægð

- Stofnvegir
- Aðalgötur
- - - Tengigötur
- Botnlangar og innri götur

Kort sem sýnir gatnakerfi á Ásbrú 2020.

# SKIPULAGSSTIGIN

## Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Svæðisskipulag er skilgreint í skipulagslögum nr. 123/2010 sem: „Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.“ Svæðisskipulag Suðurnesja nær auk Reykjanesbæjar yfir sveitarfélögin Garð, Grindavíkurbæ, Sandgerðisbæ og Voga og Keflavíkflugvöll.

## Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Aðalskipulag er skilgreint í skipulagslögum nr. 123/2010 sem: „Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.“

## Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú

Rammahluti aðalskipulags er skilgreint í skipulagslögum nr. 123/2010 sem: „Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.“

Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi en með nákvæmari ákvæðum svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar.

Rammahlutinn hefur sama lagalega gildi og aðalskipulag, ólíkt rammaskipulagi, sem er ekki skilgreint í skipulagslögum.

## Deiliskipulagsáætlanir

Deiliskipulag er skilgreint í skipulagslögum nr. 123/2010 sem: „Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.“

## Próunaráætlun K64

Próunaráætlunin er yfirgripsmikil efnahagsleg og landfræðileg áætlun fyrir svæðið í kringum Keflavíkflugvöll til ársins 2050. Próunarfélag Keflavíkflugvallar, Kadeco, leiðir verkefnið fyrir hönd íslenska ríkisins, Isavia, Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar og var próunaráætlunin samþykkt af þessum aðilum vorið 2023.

Próunaráætlunin hefur ekki lagalegt gildi líkt og skipulagsáætlanir sem skilgreindar eru í skipulagslögum en mikilvægt er að framfylgja þeirri stefnu sem þar er sett fram og hefur verið samþykkt að þeim aðilum sem standa að áætluninni. Nánar verður fjallað um próunaráætlunina í næsta kafla.

## Íbúafjölgun í Reykjanesbæ

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

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að fram til 2025 fjölgi íbúum um 3% á ári, en eftir það dragi úr vaxtarhraðanum og íbúafjölgun verði um 2% á ári frá árinu 2028 og út skipulagstímabilið þannig að íbúar verði um 27.700 talsins árið 2035. Miðað við þessa fjölgun þarf alls um 1.800-3.300 nýjar íbúðir á skipulagstímabilinu miðað við íbúa/íbúð á bilinu 2,5-2,6.



# SKIPULAGSFERLIÐ

Rammaskipulagið, sem nú er verið að endurskoða sem rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035, var samþykkt árið 2020. Það var byggt á forsendugreiningu og forsögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú sem Alta vann fyrir Reykjanesbæ árið 2019. Mikið samráð var haft við íbúa og lóðarhafa á svæðinu við skipulagsvinnuna.

Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Rammahluti aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 fyrir Ásbrú fer í lögformlegt kynningarferli.

Rammahlutinn er í samræmi við almenna stefnu aðalskipulagsins og helstu áherslur í Þróunaráætlun K64. Gera má ráð fyrir að rammaskipulagið endurspeglit í aðalskipulagsuppdrætti sveitarfélagsins, forgangsröðun uppbyggingar, auk breytinga á stærðum s.s. byggingarmagni og fjölda íbúða. Deiliskipulagsáætlanir fyrir tiltekna reiti eða lóðir á Ásbrú þurfa að vera í samræmi við aðalskipulagið, þ.m.t. rammahlutann.

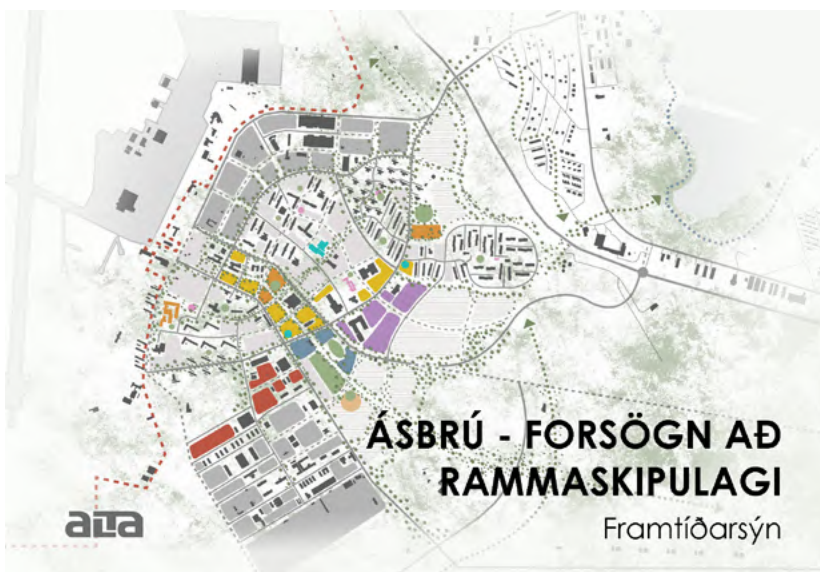
Næstu skref í kynningu á verkefninu eru:

**Júlí 2023:** Drög að rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar.

**September 2023:** Rammahluti aðalskipulags samþykkt í kynningu á vinnslustigi í umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar og kynnt á íbúafundi í Reykjanesbæ.

**Október 2023:** Rammahluti aðalskipulags Reykjanesbæjar fer í formlegt auglýsingarferli. Tillagan verður aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar og send umsagnaraðilum, sem geta komið með athugasemdir við hana, ásamt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

**Haut 2023:** Aðalskipulag ásamt rammahluta staðfest í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn að kynningu lokinni.



Forsögn að rammaskipulag sem Alta vann fyrir Reykjanesbæ 2019.



Yfirlitskort þróunarsvæðis í Þróunaráætlun K64.

# DRÖG

# SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Keflavík

## Keflavíkurflugvöllur

Flugvallarsvæðið er með sér aðalskipulag



Ytri Njarðvík

Ásbrú

## DEILISKIPULAG

Skipulagshönnun fyrir staka reiti

DRÖG Hafnir

## AÐALSKIPULAG

Stefnumörkun fyrir heilt sveitarfélag

Innri Njarðvík

## RAMMAHLUTI

Heildarsýn fyrir hverfi

Höfuðborgarsvæðið

# DRÖG



2

# ÞRÓUNARÁÆTLUN K64

Þróunaráætlunin er heildstæð sýn á uppbyggingu í kringum Keflavíkurflugvöll með áherslu á samvinnu og sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar og sjálfbærrar byggðarþróunar.

Þróunaráætlunin er heildarsýn fyrir hinar ýmsu áætlanir og verkefni sem verða til og notuð í markaðssetningu á svæðinu. Í þróunaráætluninni er bent á möguleika til að nýta alþjóðaflugvöllinn sem stærri efnahagslegan drifkraft en hann er í dag, til hagsbóta fyrir svæðið í kring, Suðurnesin og landið allt.

Fyrstu skrefin í framfylgd þróunaráætlunarinnar eru m.a. þróun grænna iðngarða við Helguvíkurhöfn, bættar almenningssamgöngur á milli flugvallar og höfuðborgar, tilraunir með eftirspurnardrífna almenningssamgöngur og uppbygging íbúða á Ásbrú.

Áherslur í þróunaráætlun K64, falla vel að markmiðum rammaskipulags Ásbrúar og styðja við þróun vistvænnar, aðlaðandi og líflegrar byggðar á Ásbrú. Á næstu síðum verður fjallað um helstu áherslur úr þróunaráætluninni sem hafa áhrif á skipulag hins manngerða umhverfis á Ásbrú, þ.e. borgarhönnun, landslagsmótun, almenningssamgöngur og atvinnulíf.

DRÖG

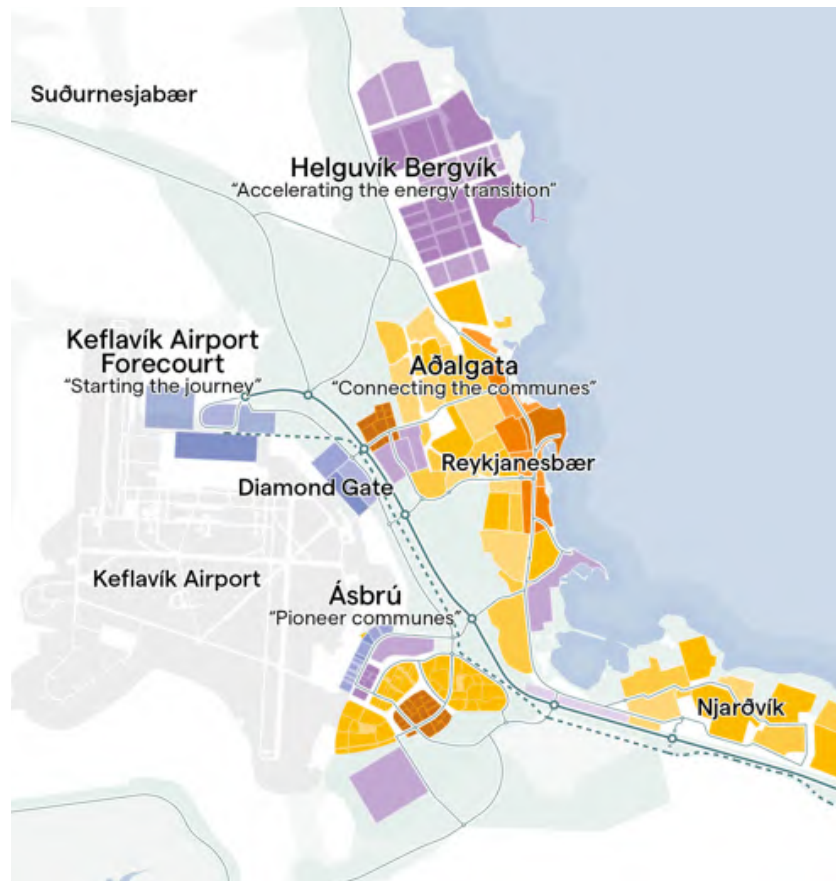
# BORGARHÖNNUN

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

Þróunaráætlunin gerir ráð fyrir að nýta þá möguleika sem felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu flugvallarins og í nágrenni við miðbæ Reykjanesbæjar. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir nýrri uppbyggingu innan núverandi byggðar á svæðinu og ekki skilgreind ný uppbyggingsvæði.

Á Ásbrú verða til einstakir klasar með góðar tengingar sín á milli, aukinni þjónustu fyrir samfélagið og tækifæri í iðnaði, en á sama tíma er lögð áhersla á að halda í einkenni fyrrum herstöðvar. Gert er ráð fyrir að nokkrir klasar verði þéttir með uppfillingarverkefnum og skilgreind áherslusvæði með mismunandi hlutverk sem styðja hvert við annað. Þessar áherslur eru í takt við rammaskipulag Ásbrúar.

Grænir geirar afmarka og undirstrika hvern klasa. Grænt svæði sunnan við Ásbrú veitir skjól gegn vindi. Afmörkun hverfa í rammahlutanum hefur verið breytt til samræmis við klasa í þróunaráætluninni.



Eyjaklasar í kringum Keflavíkurlugvöll sem áhersla er á að þróa frekar skv. þróunaráætlun K64.



Klasar með mismunandi karakter og áherslur fyrir uppbyggingu á Ásbrú úr þróunaráætlun K64.



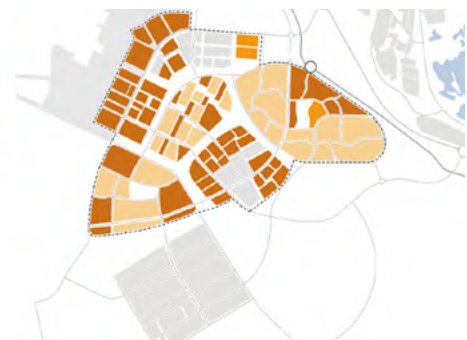
## Uppbygging lóða

Byggðin á Ásbrú verður þétt íbúðar- og athafnahverfi sem stuðlar að samfélagsheild.



## Skilvirk landnotkun

Hvert hverfi hefur skilgreinda notkun sem hæfir staðsetningu þess og einkennum.



## Þróunarmöguleikar

Ásbrú býður upp á rými fyrir nýja uppbyggingu og þéttingu í núverandi hverfum.

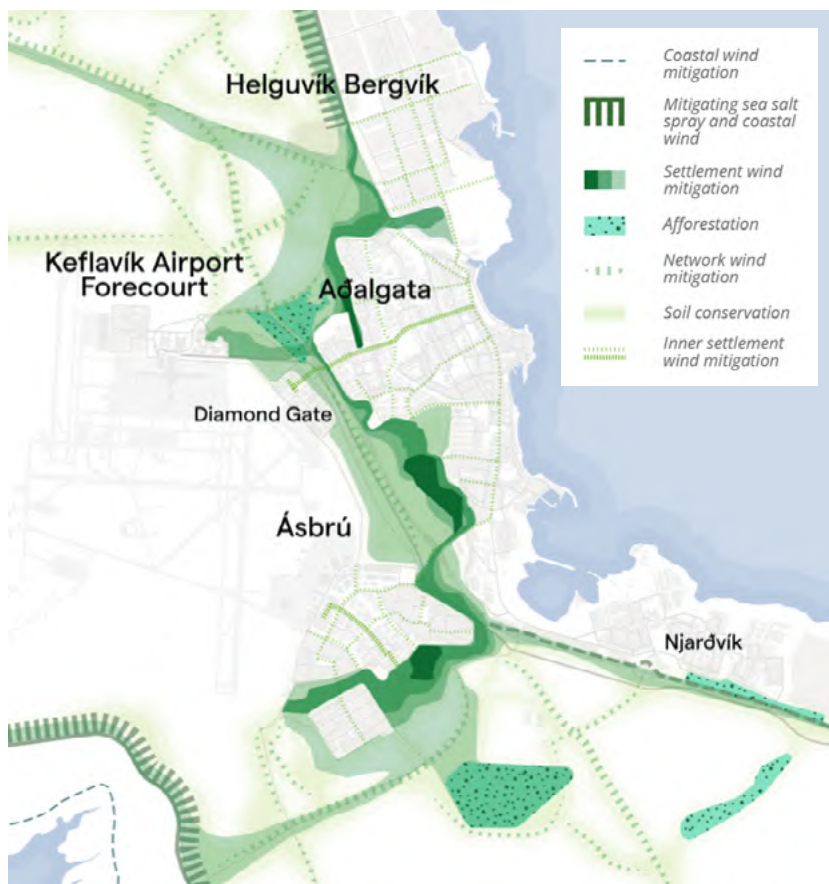
# LANDSLAG

Þróunaráætlun K64 leggur áherslu á að tengja saman, vernda og efla samfélögin á svæðinu og umhverfi þeirra með landslagsmótun:

- Þéttara neti tenginga (stígar og slóðar sem þvera hvern annan),
- Svæðum á krossgötum fyrir almenningsrými, þjónustu, hvíld, afþreyingu og samgöngutengingar,
- Umfangsmikilli skógrækt til að draga úr vindi og vega upp á móti áhrifum loftslagsbreytinga.

Gert er ráð fyrir að landslag á Reykjanesskaga afmarki þróun bæja og iðnaðarsvæða, bæti umhverfið og auki verðmæti fasteigna. Vindur gerir það að verkum að erfitt getur verið að rækta tré á svæðinu en hægt er að nota landmótun til að draga úr vindi. Í þróunaráætluninni er lagt til að móta hóla og hæðir til að auðvelda skógrækt. Hugmyndin er innblásin af hinum hefðbundna íslenska torfkofa og geta hólarnir orðið náttúrulegur hluti af landslaginu.

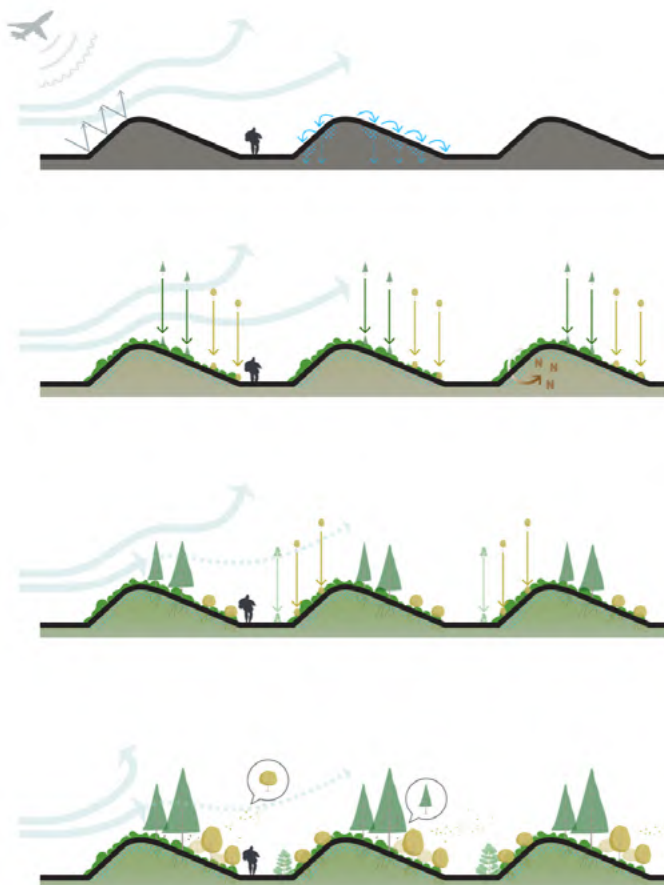
Landslagsmótun getur aukið verulega lífsgæði á Ásbrú með því að veita skjól fyrir vindi, afmarka hverfi, bæta almenningsrými og bjóða upp á fjölbreytta viðburði og tækifæri fyrir virkan lífsstíl, samkomur og afþreyingu. Þannig getur byggð, sem hugsuð var til bráðabirgða breyst í rötgróinn bæ með sterkt samfélag og teningu við umhverfi sitt. Þróunaráætlunin gerir ráð fyrir breiðum grænum geirum sem afmarka hvert hverfi á Ásbrú.



Landslag á Reykjanesskaga afmarkar þróun bæja og iðnaðarsvæða skv. þróunaráætlun K64.



Grænir geirar afmarka hvert hverfi á Ásbrú. Kort úr þróunaráætlun K64.



Í þróunaráætlun K64 er til að móta hóla og hæðir til að mynda skjól og auðvelda skógrækt.

DRÖG

# VISTVÆNAR SAMGÖNGUR

Þróunaráætlun K64 gerir ráð fyrir snjöllum samgöngutengingum fyrir alla á Suðurnesjum og hágæða almenningsamgöngutengingu milli flugvallarins, bæja á svæðinu og Reykjavíkur, svokölluðum Keflavík-Reykjavík Link (KRL). Endurnýjanleg orka og nýjasta tækni verða notuð til að mynda ábyrgt og sjálfbært samgöngukerfi.

Gert er ráð fyrir betri tengingu við önnur hverfi Reykjanesbæjar með göngutengingum yfir Reykjanesbrautina og að Grænásbraut verði virkjuð með breytingum á sniði hennar og almenningssvæðum.

## Almenningsamgöngur

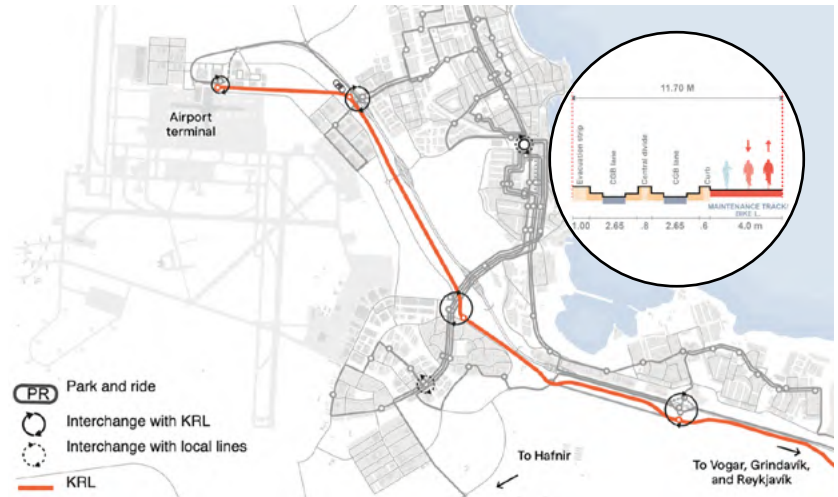
Skipulag árið 2050+ miðað við að öll fyrirhuguð uppbygging hafi átt sér stað:

- Stoppistöð fyrir KRL-línuna verður við aðkomu að Ásbrú um Grænásbraut.
- Strætóleiðir um Reykjanesbæ stoppa við skiptistöð KRL-kerfisins.
- Strætóleiðir sem þvera Ásbrú tengjast nýrri vegtengingu við Fitjar.
- „Eftirspurnardrifnar almenningsamgöngur“ þjóna nýjum uppbyggingsvæðum sunnan og norðan við Ásbrú.

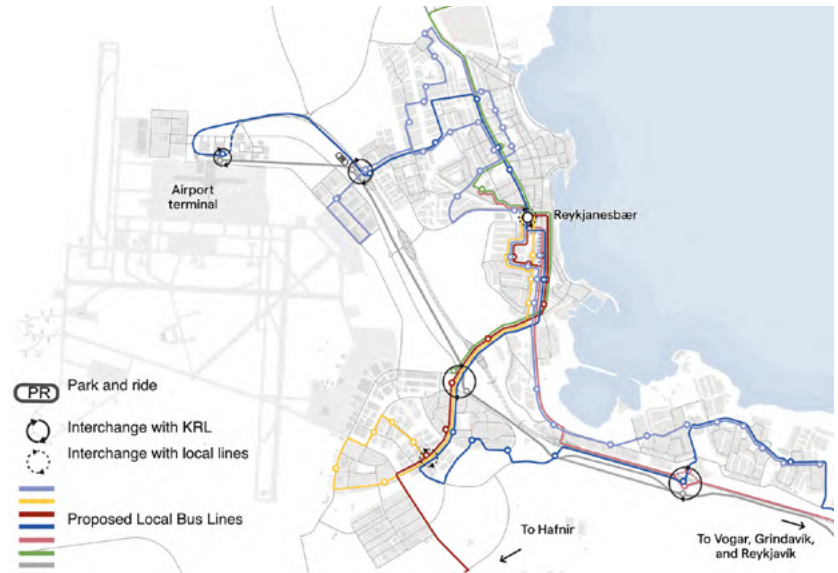
## Virkar samgöngur

Skipulag árið 2050+ miðað við að öll fyrirhuguð uppbygging hafi átt sér stað:

- Allar helstu götur (safngötur) hafa aðskilda göngu- og hjólastíga.
- Hjólahraðbraut verður meðfram allri KRL-leiðinni milli Reykjavíkur og Keflavíkurflugvallar.
- „Landbrú“ verður yfir Reykjanesbraut milli Grænásbrautar og Fitja, sem skapar auðvelda og skemmtilega tengingu milli Ásbrúar og annarra hverfa Reykjanesbæjar.



Hágæðaalmenningsamgöngur til Reykjavíkur (KRL) með stoppstöð við Ásbrú. Kort úr Þróunaráætlun K64.



Strætóleiðir um Reykjanesbæ stoppa við skiptistöð KRL á Ásbrú. Kort úr Þróunaráætlun K64.



Hjólaleiðir meðfram helstu götum og KRL-leið og landbrú yfir Reykjanesbraut. Kort úr Þróunaráætlun K64.



# ATVINNULÍF

Í Þróunaráætlun K64 er lögð mikil áhersla á að þróa fjölbreyttan iðnað með áherslu á alþjóðlega samkeppnishæfni, grænan hátækni iðnað, seiglu í atvinnulífinu og vöxt án aðgreiningar. Sérstök verkefni og iðnaðarstarfsemi, byggð á ítarlegri verðmætagreiningu, eru tilgreind á helstu þróunarsvæðunum: Helguvík-Bergvík, Fordyri Keflavíkurflugvallar, Aðalgötu og Ásbrú.

Þessi verkefni og starfsemi hagnast mjög á stækkun flugvallarins og tengingu við erlenda markaði. Atvinnugreinarnar falla að efnahagslegum styrkleikum Íslands, náttúruauðlindum, hæfu vinnuafls og hreinni orku. Þessar atvinnugreinar mynda starfsemisklasa sem styðja við hvern annan og markmið um sjálfbæra þróun, hringrásarhagkerfi og kolefnishlutleysi. Verkefnunum er skipt upp í tækifæri til skamms tíma og langs tíma.

Til skemmri tíma er á Ásbrú fyrst og fremst horft til aukningar í starfsemi vöruhúsa og vöruflutninga vegna vaxtar í fraktgetu Ícelandair og stækkunaráforma Isavia í tengslum við hlið á Háaleiti, sem veitir aðgang að flugvælinum. Snjalltækni í dreifingu mun auðvelda samræmingu milli flutninga á landi, lofti og láði. Hitastýrðar vöruheymslur munu auðvelda útflutning á verðmætum fiskafurðum. Með tímanum myndi slík starfsemi einnig styðja við nýjar atvinnugreinar sem tilgreindar eru eins og lóðrétt ræktun og framleiðslu á líftækni- og heilsuvörum.

Auk iðnaðar er í þróunaráætluninni lögð sérstök áhersla á þekkingariðnað, menntun og fræðslu í þeim atvinnugreinum sem eru vaxandi á svæðinu, s.s. ferðamennsku, flugi og uppbyggingu. Ásbrú þykir sérstaklega vel staðsett til þess að sinna þessu hlutverki í framtíðinni, auk þess að búa yfir lifandi miðsvæði og gæða húsnæði fyrir menntun, tómsundur og verslun.



Skipting helstu atvinnusvæða á Ásbrú. Kort úr Þróunaráætlun K64.



Lóðrétt ræktun, heilsuvörur og líftækni eru dæmi um möguleg atvinnutækifæri. Myndir úr Þróunaráætlun K64.

# DROG

# LYKILATRIÐI ÚR K64

Hér fyrir neðan er farið yfir hvernig rammahlutinn byggir á þróunaráætlun K64 og hvernig lykilatríði úr henni voru aðlöguð í nánari útfærslu.

Stefna	K64	Rammahluti aðalskipulags
<b>Uppbyggingarsvæði</b>	Uppbygging að mestu leyti innan núverandi byggðar.	Uppbygging fyrst og fremst innan núverandi byggðar en einnig ný uppbyggingarsvæði við KRL-stöð næst Reykjanesbraut, svæði fyrir sérbyli í Suðurbrekkunni sunnan af Ásbrú og við Birkihlíð fyrir sunnan Offiserahverfið.
<b>Borgarhönnun</b>	Lögð áhersla á að skapa skjól með inngörðum og inngöngum frá þeim.	Einnig lögð áhersla á að skapa skjól en líka áhersla á götumynd og innganga frá götu frekar en einungis frá inngörðum eins og í K64. Jafnframt verði aukainngangur frá bakgarði.
<b>Landslag</b>	Áhersla á landslagsmótun með hólum og hæðum til að mynda skjól fyrir skógrækt. Stórir grænir geirar afmarka hverfi.	Gert ráð fyrir landslagsmótun til að mynda skjól fyrir vindi utan byggðarinnar. Grænir geirar milli hverfa með svipaða legu og í K64 en þeir hafðir minni að umfangi.
<b>Vistvænar samgöngur</b>	Hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurlugvelli til Reykjavíkur sem stoppa við Ásbrú og tengjast strætóleiðum. Hjólaleiðir meðfram helstu götum og yfir Reykjanesbraut. Góðar göngutengingar.	Sömu áherslur og í K64. Einnig lagt til að íbúðarsvæði á Ásbrú verði með hámarkshraða 30 km/klst og að þar verði gert ráð fyrir að hjólað sé í götum og á sérstökum göngu- og hjólastígum. Reynt að draga úr fjölda og áhrifum bílastæða eins og hægt er.
<b>Atvinnulíf</b>	Mikil áhersla á atvinnulíf og fjallað um þróun sjálfbærs hátækniðnaðar og þekkingariðnaðar.	Meiri áhersla á atvinnulíf en í fyrra rammaskipulagi, sérstaklega á Háaleiti.

## Rökstuðningur

Við nánari skoðun hefur komið í ljós að erfitt verður að koma fyrir jafnmikilli þéttingu byggðar og K64 gerir ráð fyrir, auk þess sem lengd lóðarleigusamninga gerir það að verkum að uppbyggingin í hverfinu yrði of hægfara ef ekki er einnig brotið nýtt land undir byggð. Tækifæri eru fyrir samgöngumiðaða blandaða byggð við KRL-stöð sem jafnframt skermir byggðina af frá Reykjanesbrautinni. Tækifæri eru fyrir sérbyli á besta stað í Suðurbrekku til þess að auka fjölbreytni í búsetukostum.

Stefnu K64 fylgt að mestu leyti. Markmiðið með inngöngum frá götu er að yta undir mannlíf í göturými ekki síður en í inngörðum.

Stefnu K64 fylgt að mestu leyti nema að grænir gearar eru þrengdir þónokkuð til þess að tryggja að þeir skeri ekki um of á tengingar milli hverfa og stuðla að því að byggðin á Ásbrú hafi yfirbragð heildsteyprar byggðar þótt undirsvæðin hafi hvert sitt sérkenni. Of breið belti bjóða þeirri hættu heim að hverfin virki of aðskilin hvort frá öðru.

Stefnu K64 er fylgt og hún útfærð nánar fyrir Ásbrú.

Stefnu K64 er fylgt og hún útfærð nánar fyrir Ásbrú. Nýsköpun og atvinnuþróun bætt við leiðarljós nr. 4. Atvinnusvæðið á Háaleiti skermir íbúðarsvæði frá flugvöllinum.

634

3



# LEIÐARLJÓS

Leiðarljósum rammaskipulagsins er ætlað að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt og gera sem mest úr þeim tækifærum sem felast í svæðinu. Á Ásbrú rísi eitt stærsta hverfi landsins með vistvænar áherslur að leiðarljósi og einstakan staðaranda.

Uppbygging Ásbrúar á grunni þessa rammahluta aðalskipulags 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. Í dag búa um 3.000 manns á svæðinu og þar starfa 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.

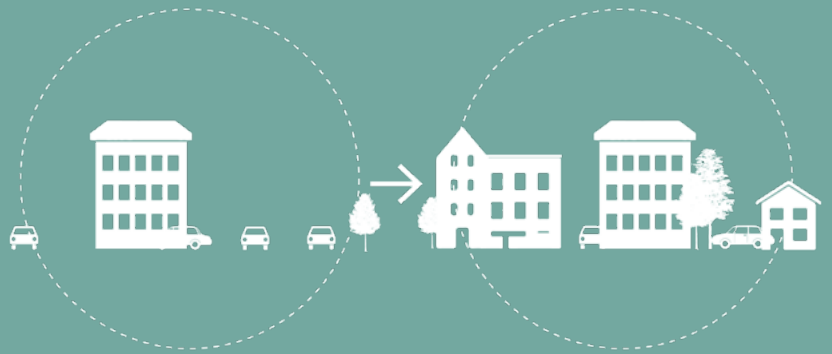
DRÖG

# 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

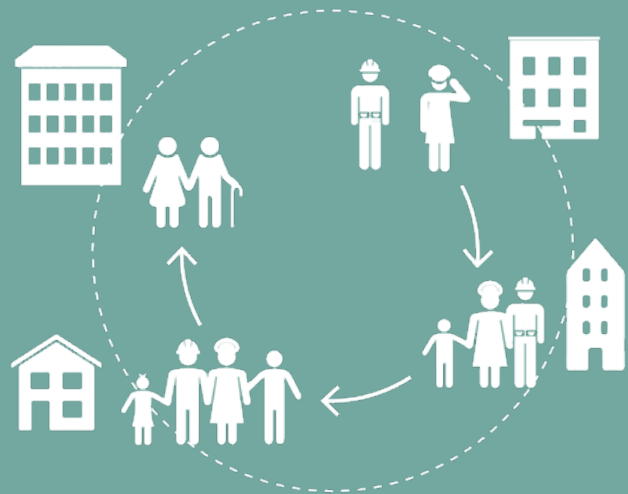
Ásbrú ber mörg einkenni einsleits úthverfis með litlum þéttleika byggðar og aðskildri landnotkun. Það þýðir að langt getur verið á milli heimila og þjónustu sem aftur ýtir undir bílanotkun með tilheyrandi umhverfis- og heilsufarsáhrifum. Gatnakerfið er gisið og ósamfellt með illa skilgreindum göturýmum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

# DRÖG



## 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

## AUKA FJÖLBREYTNÍ OG NÝTA SÖGU- OG MENNINGARARFINN

Byggðin á Ásbrú ber þess merki að vera skipulögð af hernum fyrir hermenn sem dvöldu þar tímabundið og er því tiltölulega einsleit, bæði hvað varðar landnotkun og hið byggða umhverfi. Efla þarf atvinnuþróun á Ásbrú og nýta þau tækifæri sem felast í nálægð við flugvöllinn og á sama tíma halda í mikilvæg mannvirki og kennileiti sem bera vitni um áhugaverða sögu staðarins.

### Leiðarljós 4: Framþróun og staðarandi



# DRÖG

## LEIÐARLJÓS 1

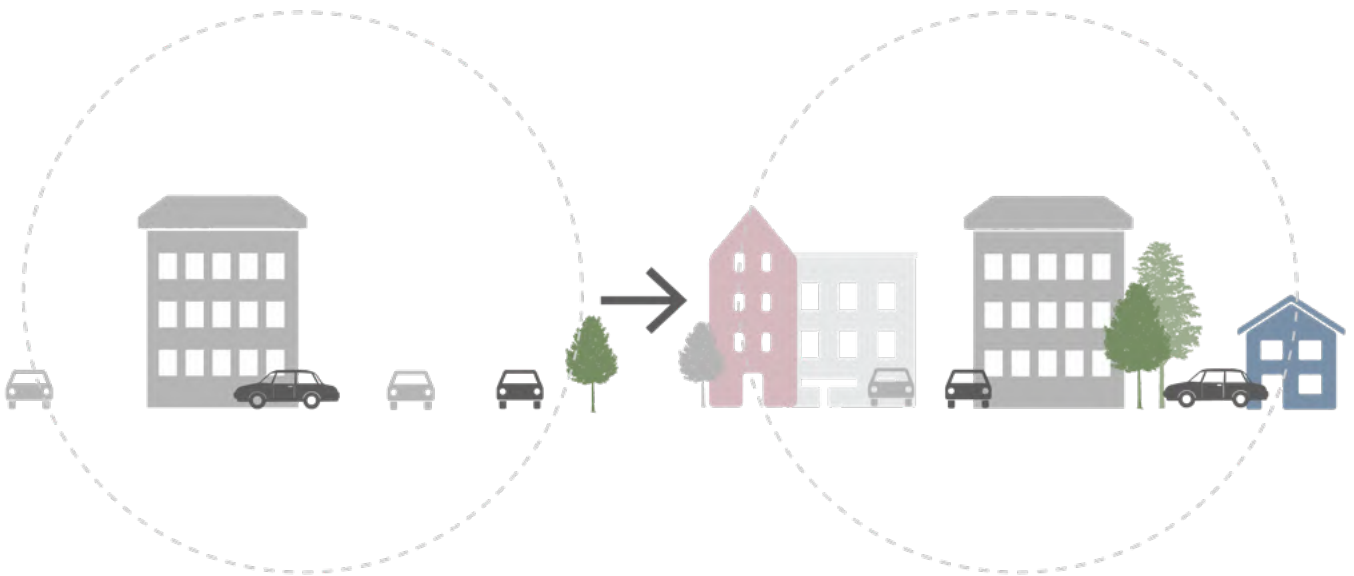
# Þétt og hlýleg byggð

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. Samfélög sem vilja vera samkeppnishæf þurfa að huga að þessum hlutum.

Lífstíll 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 hægt er að draga úr notkun hans með bættum almenningssamgöngum, göngu- og hjólavænna umhverfi, sjálfkeyrandi bílum og gera samgöngur vistvænni með orkuskiptum.

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.







## Markmið

- 1.1.** Ný uppbygging verður fyrst og fremst á þéttingarreitum innan núverandi byggðar. Ný byggð verði þétt og gönguvæn og yfirbragð byggðar fjölbreytt og aðlaðandi.
- 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.



Göngufjarlægð frá miðsvæði

5 mín

10 mín

- Mesti þéttleiki íbúðar - eða blandaðar byggðar
- Minnsti þéttleiki íbúðar - eða blandaðar byggðar
- Stoppistöð almenningssamgangna frá Keflavíkurlugvelli

Kort sem sýnir stefnu um dreifingu þéttleika íbúðar- eða blandaðrar byggðar, leið almenningsamgangna frá Keflavíkurlugvelli auk göngufjarlægðar frá miðsvæði.

## 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 styttest vegalengdir milli áfangastaða, hverfið verður betur tengt saman, sem rennir stoðum undir verslun og þjónustu.

Byggðin verði gerð fölbreyttari með mismunandi húsagerðum, margbreytilegum þakgerðum og hlýlegri efnisnotkun. Vandað verði til hönnunar á aðlaðandi og vel afmörkuðum útírýmum. Notast verði við gegndræp yfirborðsefni og stuðlað að trjárækt innan lóða og í almenningsrými.



## 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 göturýmið betur með byggingum og gróðri, draga úr ökuhraða og skapa öruggar og auðrataðar göngu- og hjólaleiðir.

Unnið er með mismunandi götugerðir á Ásbrú. Á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir hámarkshraða 30 km/klst og göngu- og hjólavænt umhverfi. Grænar götur liggja meðfram grænum geirum. Bæjargötur tengja hverfin við Hjartað í miðju Ásbrúar. Húsagötur eru mjórri og þar er lögð áhersla er á hægari umferð. Hringleið verður fyrir þungaflokkum meðfram athafnasvæðum til að draga úr óþarfa gegnumakstri um íbúðarhverfi.



Grænar götur umkringja byggðina og tengja við græna jaðra.

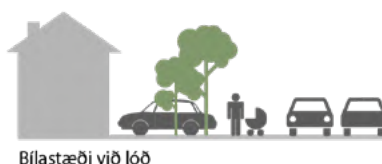


Bæjargötur og húsagötur liggja út frá grænum götum.

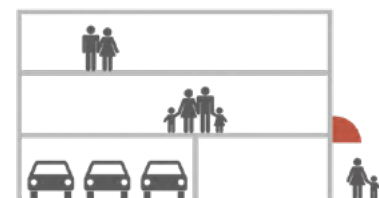
## FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA

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 geta verið meðfram götum en það getur hægt á umferð og slík stæði geta verið samnýtt af íbúum og gestum. Áhersla er lögð á að fegra bílastæði með gróðri og gegndræpu yfirborðsefni.

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 eða í bílastæðahúsum.



Bílastæði við lóð



Bílastæði á 1. hæð



Bílastæði í götu



Bílastæðavasar

Bílastæði útfærð á fjölbreyttan hátt.

# DRÖG

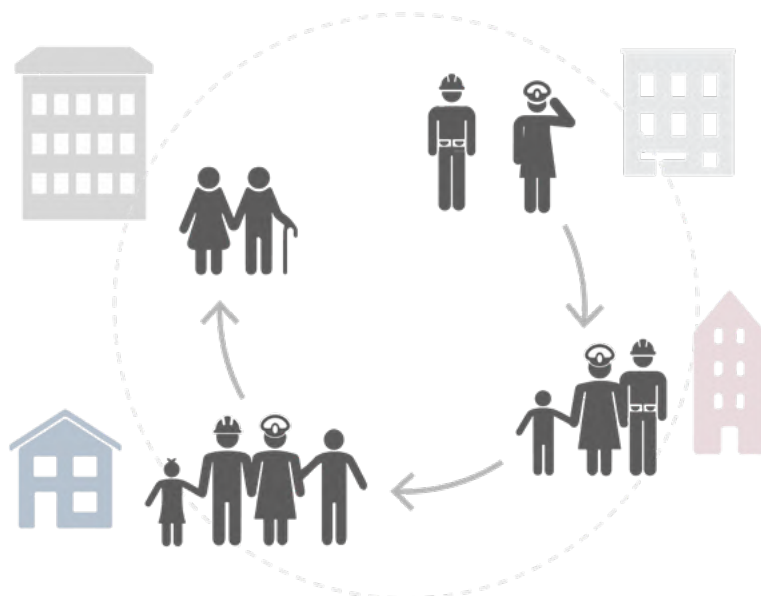
# Ásbrú fyrir alla

Mikilvægt er að öllum íbúum líði vel á Ásbrú og eins og þeir séu velkomnir í hverfið. Vandað húsnæði og íbúðir af ólíkum stærðum og gerðum stuðla að félagslegri blöndun og henta mismunandi kynslóðum. Auka þarf fjölbreytni í húsa- og íbúðargerðum til þess að skapa jafnvægi milli mismunandi aldurs- og samfélagshópa. 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 kynnast nágroñnum sínum. 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 íþróttastaða er lyklatriði til þess að laða nýja íbúa að hverfinu og auka almennt virði svæðisins. Með þéttari byggð skapast betri grundvöllur fyrir verslun og þjónustu og í rammahlutanum er lögð áhersla á að skipuleggja svæði undir verslanir, þjónustu og íþróttastöðu.





# Markmið

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



- Grunnskólar
- Æðri menntun
- Leikskólar
- Staðir þar sem fólk hittist
- Íþróttasvæði

# DRÖG

Kort sem sýnir stefnu um sveifir, þu skúla, fræðslu og íþróttu auk helstu göngu- og hjólaþinga. Staðsetning er ekki bindandi.

## 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 aldursdreifingu sem kemur í veg fyrir miklar sveiflur í fjölda ákveðinna hópa, s.s. skólabarna og aldraðra.

Áhersla verði lögð á vandað og hagkvæmt húsnæði og að skapa góða umgjörð fyrir fólk sem dvelur tímabundið á svæðinu þannig að það velji jafnvel að setjast þar að. Það er mikilvægt að í boði sé hagkvæmt húsnæði í námunda við Keflavíkurlugvöll 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. Mögulega munu Keilir og Háaleitisskóli skipta um húsnæði og þá færast grunnskólinn mun nær þéttustu íbúðarsvæðunum á Ásbrú. Í kringum Keili má gera ráð fyrir frekari uppbyggingu í tengslum við rannsóknir, kennslu og nýsköpun. Fyrsti nýi grunnskólinn verður í stærsta íbúðarhverfinu í dag, Fjöru-, Boga- og Skógarhverfi. Leikskólar verða við skólana og nærri grænum svæðum.

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

## LEIÐARLJÓÐ 3

# Skjólsgóð og græn útisvæði

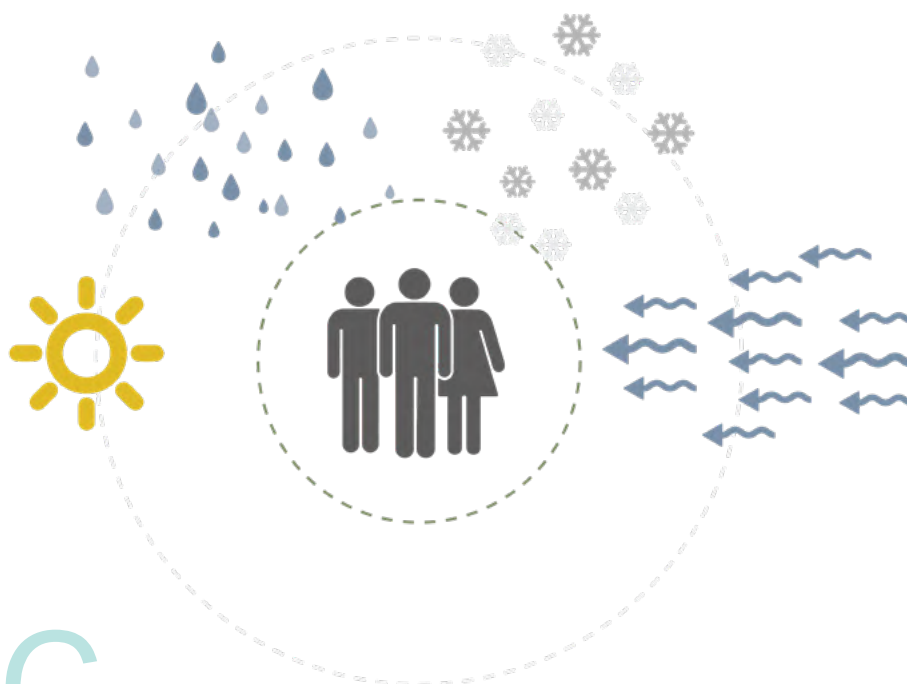
Á norðlægum slóðum er mjög mikilvægt að skapa sólrík og skjólsæl rými þar sem fólk getur notið útiveru allan ársins hring. Með þéttingu byggðar skapast betra nærveður og tækifæri fyrir sólrík, skjólsgóð og gróðursæl útrými milli bygginga.

Á Ásbrú eru mörg lítil leiksvæði á víð og dreif um byggðina, sem kalla á mikið viðhald. Fækka þarf leiksvæðum og leggja meira upp úr hönnun færri, fjölbreyttra og áhugaverðra útisvæða fyrir fólk á öllum aldri þar sem íbúar geta notið útiveru allan ársins hring.

Lögð er áhersla á að 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.

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 þar sem mengun hreinsast úr því áður en það berst í viðtaka (á, vatn eða sjó). Þær fegra og grænka umhverfið og geta tekið á móti miklu vatnsmagni í ofsarigningum, sem fylgja loftslagsbreytingum.







# 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.

# DRÖG



- Græn almenningsrými
  - Skólalóðir
  - Önnur leiksvæði
  - Sundalug
  - Gönguleiðir
- ↙ Helstu vindáttir
  - Sólargangur
  - Skógrækt til skjólmyndunar

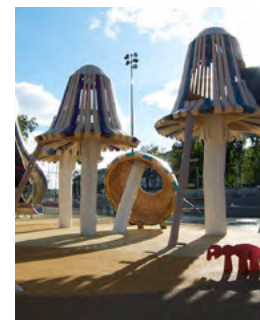
*Kort sem sýnir stefnu um mögulea almenningsvæði, gönguleiðir og enni við helstu leiksvæði. Einnig má sjá vindáttir og sólargang.*

# DRÖG

## 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 lágörkuð með því að hafa byggðina almennt ekki hærra en fjórar hæðir. Nýbyggingum sé raðað þannig upp 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 vann fylgiskjal með rammaskipulaginu þar sem skilgreindar eru helstu rennislíleiðir og viðmið fyrir hönnun blágrænna ofanvatnslausna á Ásbrú. Mikilvægt er að hanna aðlaðandi og fjölbreyttar lausnir og aðlaga þær eldri að nýrri byggð.



# Framþróun og staðarandi

Staðarandi Ásbrúar verður styrktur með því að hlúa að mannvirkjum með menningarsögulegt gildi, gera söguna sýnilegri og viðhalda kennileitum. Viðhorf til sögunnar og dvalar erlends 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, m.a. með atvinnuþróun t.a.m. í nýsköpunar- og tæknigeirum.

Einkenni Ásbrúar, sem vísa til fortíðarinnar, verða þróuð áfram en

einnig þarf að búa til nýjar sögur fyrir svæðið. Mikilvægt er að skapa nýja ímynd fyrir Ásbrú með nýjum íbúum og vinnuafl, sem margir koma langt að og hafa ólíkan menningarlegan bakgrunn.

Athafnastarfsemi og nýsköpun mun þróast á Háaleiti og Tæknivöllum á jöðrum Ásbrúar. Starfsemin mun laða að sér fjölbreytt vinnuafl, sem getur nýtt sér verslun og þjónustu í Hjartanu og þannig ýtt undir lifandi starfsemi þar í bland við íbúðarbyggð.





# Markmið

- 4.1. Fjölbreytt verslun og þjónusta í Hjartanu** í bland við íbúðarbyggð í innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá íbúðarsvæðum og atvinnusvæðum á jöðrum Ásbrúar.
- 4.2. Söguhringur milli kennileita** sem gerir sögu herstöðvarinnar tilhlýðileg skil. Einstök saga sem er mikilvægur grunnur staðaranda á svæðinu.
- 4.3. Nýsköpun og tækniþróun í nálægð við flugvöllinn**, sem nýtur góðs af nálægð við þetta byggð með sögulega vídd og lifandi starfsemi í Hjartanu.

# DRÖG



Kort sem sýnir sögulegar byggingar, mögulega söguleið þeirra á milli. Einnig má sjá afmarkun, flugvallarsvæðis og nokkra tengingara við atvinnu líf á áhrú, sjá örvar.

# DRÖG

- Miðsvæði
- Sögutengdir staðir /hús
- Sögu-slóð
- Söguleg flugvéla leið
- Svæði Keflavíkurflugvallar
- Atvinnusvæði við flugvöll
- Önnur atvinnusvæði
- Flugvallagirðing
- Sérstök tenging við flugvöll



## HJARTAÐ

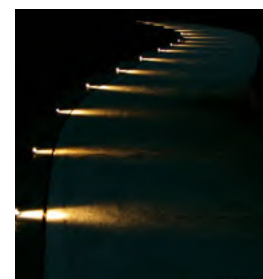
Í Hjartanu er ýmis konar starfsemi í dag, s.s. veitingastaður, líkamsrækt og leikskóli og byggingar með sögu- og menningarlegt gildi s.s. Andrew's leikhúsið, kirkjan, spítalinn og einu braggarnir sem eftir eru á Ásbrú. Eftir því sem hverfið byggist upp má gera ráð fyrir frekari uppbyggingu á verslun, þjónustu og menningartengdri starfsemi í innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá íbúðarhverfum og atvinnusvæðum á jöðrum Ásbrúar.

Þar verður þétt og blönduð byggð með lifandi starfsemi á jarðhæðum, sérstaklega meðfram helstu götum og íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum. Þar er tækifæri til að koma fyrir hæfilega stóru bæjartorgi þar sem gestir og gangandi geta staldrað við.

## SÖGUHRINGUR

Leitast verði við að halda í mikilvægar sögulegar byggingar og kennileiti á Ásbrú sem tengdust lífinu á hinni afgirtu herstöð á Miðnesheiði. Mögulegt er að tengja helstu kennileiti með gönguleið, nokkurs konar söguslóð með upplýsingaskiltum um fyrra hlutverk og starfsemi. Ný uppbygging á þessu svæði gæti tekið mið af þessum kennileitum.

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.



## FRAMPRÓUN

Á sama tíma og unnið er með söguleg kennileiti og byggingar til að móta staðaranda á Ásbrú, er mikilvægt að svæðið fái nýja ímynd sem vagga nýsköpunar, tækni og framþróunar sem byggir að miklu leyti á staðsetningu þess í námunda við Keflavíkurflugvöll.

Þessar tvær áherslur, hin sögulega og hin framúrstefnulega, geta vel unnið saman til þess að móta áhugaverða ímynd af einstöku, kraftmiklu og skapandi svæði. Atvinnusvæðin á jöðrunum, þar sem byggt verður sérhæft hátækniúsnæði, njóta góðs af námunda við þetta byggð með sögulega vídd og lifandi starfsemi í Hjartanu.





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 byggt á þeirri byggð sem fyrir er og er gert ráð fyrir að hvert þeirra verði með mismunandi einkenni og nálgun. Markmiðið með skilgreiningu á hverfum er fyrst og fremst að draga fram og skapa ímynd sem gerir eftirsóknarvert að búa og starfa í þeim.

Afmörkun hverfa hefur verið breytt að vissu marki í þessari endurskoðun í samræmi við skilgreiningu hverfa í þróunaráætlun K64. Einhver hverfi hafa verið sameinuð og lögð er áhersla á framtíðarþróun allra hverfanna í stað þess að einblína á tiltekin forgangssvæði eins og gert var í upphaflegu rammaskipulagi.

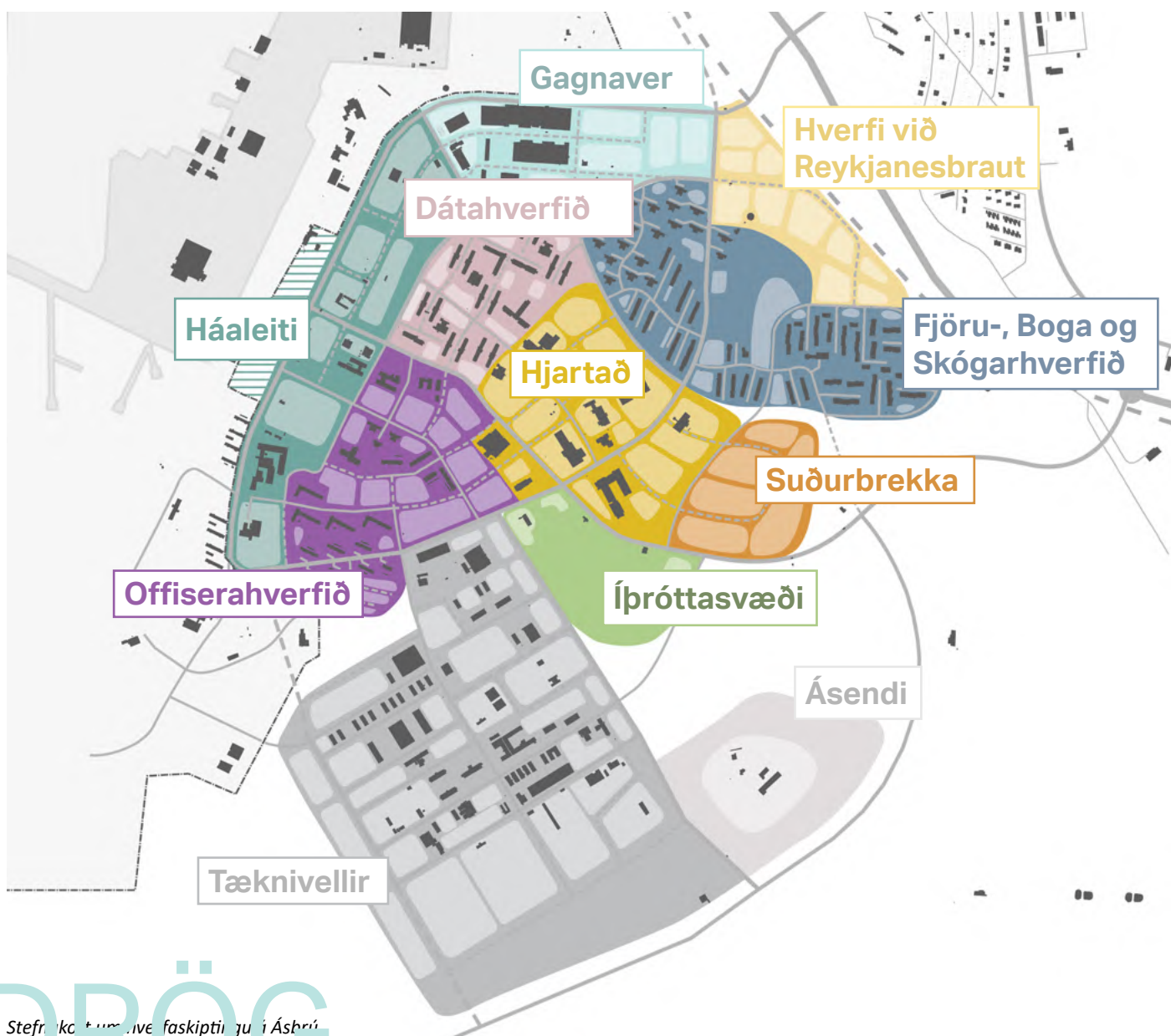
Í þessum kafla er fjallað um núverandi byggð í hverfinu og helstu áherslur fyrir framtíðarþróun þess. Í sumum tilfellum þarf ekki mikið til að hverfi fái andlitslyftingu. Þetta geta verið aðgerðir eins og gróðursetning, lagfæringar á göturými, bætt götulýsing, merkingar og aðrar aðgerðir innan og utan lóða, sem hafa ekki mikinn kostnað í för með sér.

# ÞRÓUN HVERFA

Núverandi byggð á Ásbrú hefur ákveðin einkenni sem mótast af sögu svæðisins sem fyrrverandi herstöð. Stefnt er að því að hvert hverfi hafi sitt yfirbragð sem þróast með frekari uppbyggingu á Ásbrú. Mikið svigrúm er til þéttingar á Ásbrú og mikilvægt að nýta þá innviði sem fyrir eru. Þéttingarmöguleikarnir eru hins vegar mismiklir eftir hverfum. Sum þeirra eru þegar nokkuð heildstæð og bjóða aðeins upp á óverulega þéttingu á meðan að önnur eru sundurleit, með óbyggða reiti inn á milli eða jafnvel óhentugt eða illa farið húsnæði sem gæti þurft að víkja fyrir nýrri uppbyggingu. Í þessum kafla verður fjallað um hvert þessara hverfa.

Í dag eru um 1.630 íbúðir á Ásbrú sem rúma um 4.000 íbúa. Í umfjöllun um hvert hverfi og á korti aftast í kaflanum er áætlað gróflega hversu mikilli uppbyggingu og fjölda íbúða má gera ráð fyrir miðað við tiltekinn þéttleika byggðar, svokallaða svæðisnýtingu ( $m^2$  byggingarmagns /  $m^2$  landsvæðis). Reiknað er með um 4.500 nýjum íbúðum, sem að gætu byggst upp á næstu árum og áratugum.

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



## HJARTAÐ

Hjartað er miðja Ásbrúar þar sem gert er ráð fyrir verslun, þjónustu og menningarstarfsemi í bland við íbúðarbyggð. Á svæðinu er í dag fjölbreytt starfsemi s.s. líkamsrækt, leikskóli, kirkja og háskólinn Keilir, sem skapar grundvöll fyrir verslun og þjónustu og mannlíf í göturýminu. Í gegnum svæðið liggur Grænásbraut sem er mikilvægur ás. Mikið rými er á svæðinu fyrir þéttingu með nýrri starfsemi og þjónustu á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum í fjölbýli.

Á reitnum geta rúmast allt að 121.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 31.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru. Þar af um 5000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og um 1100 íbúðir ef miðað er við að meðalstærð íbúða séu 100 m<sup>2</sup>.



## DÁTAHVERFIÐ

Núverandi byggingar eru með þeim elstu á Ásbrú. Þar voru einstaklingsíbúðir fyrir hermenn varnarliðsins og byggingar sem hústu mötuneyti hermanna og nýta mætti sem samkomustaði. Að mestu leyti íbúðarbyggð í fjölbýli í dag og býður upp á mikið rými fyrir nýja byggð, s.s. fjölbreyttari íbúðagerðir. Einnig mætti mögulega heimila að byggja aukahæð ofan á blokkirnar með því skilyrði að settar yrðu lyftur í húsin. Endurskoða þarf gatnakerfi og aðkomu að byggingum og brjóta upp stór bílastæð aflæmi.

Á reitnum geta rúmast allt að 28.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 37.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 280 nýjar íbúðir. Það getur þó verið áskorun að þetta hverfið svo mikið.



DROG

## FJÖRU-, BOGA OG SKÓGARHVERFI

Fjölskylduvæn íbúðahverfi með grænum inngörðum í kringum framtíðarskólasvæði og almenningsgarð þar sem sleðabrekkan er í dag. Grænar göngutengingar í átt að nýja skólasvæðinu og að mögulegu framtíðarskólasvæði þar sem Keilir er í dag.

Hverfið er þéttasta íbúðarhverfið á Ásbrú og aðeins gert ráð fyrir lítilsháttar þéttingu á vannýttum svæðum og á jöðrum til þess að auka fjölbreytni í húsagerðum og draga úr vindstrengjum. Uppbygging á óbyggðu svæði austan Grænásbrautar, sem markar aðkomu inn í Ásbrú. Ný skólabygging skapar skjól fyrir norðanáttinni á einstöku leiksvæði fyrir börn, sem dregur að krakka úr öðrum hverfum og bæjarfélögum.

Í hverfinu geta rúmast um 11.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 106.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 110 nýjar 100 m<sup>2</sup> íbúðir og skóli.

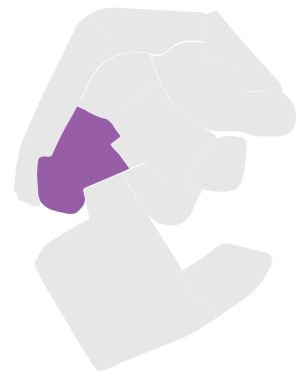


## OFFISERAHVERFIÐ

Íbúðarhverfi með fjölbreyttri byggð, mismunandi húsagerðum, þakgerðum, lita- og efnisvali. Í hverfinu eru merkilegar byggingar frá tímum varnarliðsins eins og Offiseraklúbburinn, sem hverfið er kennt við og halda ætti í. Meta þarf hvort að rífa ætti eitthvað af núverandi húsnæði og byggja nýtt í staðinn.

Hverfið er í jaðri íbúðarbyggðar á Ásbrú og getur þróast í takt við eftirspurn á húsnæðismarkaði þegar aðrir hlutar Ásbrúar hafa byggst upp. Það hentar fyrst og fremst fyrir íbúðaruppbyggingu og leggja ætti áherslu á fjölbreytni í húsa- og íbúðagerðum.

Á reitnum geta rúmast allt að 115.000 m<sup>2</sup> í viðbót við þá 27.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru eða um 1100 nýjar íbúðir.



## ÍÞRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Vannýtt og að mestu leyti óbyggt svæði með fótboltavelli við hlið Keilis og í námunda við líkamsrækt í Hjartanu. Hentug staðsetning fyrir uppbyggingu á íþrótt- og tómstundamiðstöð ásamt sundlaug. Byggingar verði staðsettar á horni og meðfram götu með innganga frá henni og ramma þannig svæðið inn og skapa skjól.

Á svæðinu gæti einnig rúmast stór almenningsgarður með góðar göngutengingar og skokkhringi um græna geira innan byggðarinnar og útivistarsvæði utan hennar. Lögð er áhersla á vandaða landslagshönnun og gróðursetningu til að mynda skjól.

Aðeins byggingar tengdar íþróttum, heilsu og félagsstarfi, allt að um 9.000 m<sup>2</sup>.



## SÉRBÝLI Í SUÐURBREKKU

Svæði þar sem byggð voru fyrstu fjölskylduíbúðir á varnarsvæðinu á fyrri hluta 7. áratugsins. Það voru einingahús úr timbri sem framleidd voru í Bandaríkjunum og ekki talin henta vel fyrir íslenskar aðstæður. Þau voru síðar rifin. Í dag svæðið óbyggt en 9 holu golfvöllur er á svæðinu.

Svæðið hentar vel fyrir íbúðauppbýggingu þar sem það hallar til suðurs neðarlega í brekku og nýtur því sólar og skjóls. Það er einnig vel staðsett í námunda við mögulegan nýjan skóla á Keilissvæðinu. Gert er ráð fyrir að nýtt hverfi, fyrst og fremst fyrir sérbýli, s.s. einbýlis-, par- og raðhús, geti risið á svæðinu til þess að auka fjölbreytni í búsetukostum á Ásbrú.

Á reitnum geta rúmast allt að 36.000 m<sup>2</sup> tiltölulega þétt sérbýlishúsabyggð. Ef miðað er við 180 m<sup>2</sup> meðalstærð íbúða má gera ráð fyrir um 200 nýjar íbúðir í rað- og einbýlishúsum.



DROG

## HÁALEITI

Þjónustusvæði fyrir flugvöllinn sem liggur meðfram Háaleitishlaði hinum megin við flugvallargirðinguna. Mikil tækifæri til uppbyggingar og möguleikar á mannauðsfrekri þjónustustarfsemi við flugvöllinn með hlið inn á flugvallarsvæði sem gæti þjónað starfsfólki og þjónustufyrirtækjum á flugvellinum. Mögulega mætti endurskoða staðsetningu á flugvallargirðingu eftir því sem hentar starfsemi þess.

Syðst á svæðinu er Háaleitisskóli. Mögulega mun starfsemi Keilis flytjast þangað en á svæðinu eru mikil tækifæri til uppbyggingar í tengslum við starfsemi nýsköpunar, rannsókna og fræða. Þungaflutningar um hringleið utan íbúðarhverfa á Ásbrú. Grænn geiri aðskilur íbúðarbyggð frá athafnasvæðinu. Á svæðinu ætti að leggja áherslu á umhverfissvænar lausnir í hönnun og umhverfismótun.

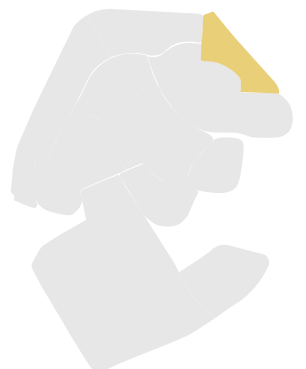
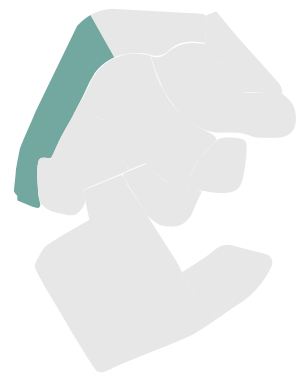
Á reitnum geta rúmast allt að 78.000 m<sup>2</sup> af nýju atvinnuhúsnæð.

## HVERFI VIÐ REYKJANESBRAUT

Svæðið er staðsett við fyrirhugaða stoppistöð fyrir hágæða almenningsgöngur frá Keflavíkurflugvelli til Reykjavíkur (KRL). Mikilvægt er að byggja upp þetta og gönguvæna íbúðarbyggð þar sem íbúar geta nýtt sér góðar almenningsgöngur þegar fyrir liggur hvenær KRL-línan verður tilbúin. Svæðið verður einnig vel tengt við önnur hverfi Reykjanesbæjar fyrir gangandi og hjólandi þegar fyrirhugaður stokkur kemur yfir Reykjanesbraut.

Svæðið er mjög sýnilegt frá Reykjanesbrautinni og er lögð áhersla á góða ásýnd bygginga, vandaða hönnun og samræmi í efnis- og litavali. Byggðingar næst Reykjanesbrautinni verði hærri til að mynda skjól og byggðin trappist niður til suðvesturs.

Svæðið er um 14 ha og má gera ráð fyrir að þar geti rúmast um 80.000 m<sup>2</sup>, þar af um eða um 800 íbúðir.



# DRÖG

## TÆKNIVELLIR

Á Tæknivöllum er í dag fjölbreytt athafnastarfsemi. Ekki er heimilt að vera með íbúðir á svæðinu. Tækifæri fyrir rýmisfreka starfsemi og nýsköpun í hagkvæmu húsnæði. Nægt pláss og mikill sveigjanleiki.

Aðalgata liggur 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 og verði sniðin að þeirra starfsemi sem sest að á svæðinu. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og því er ekki sérstök umfjöllun um það í skipulagsleiðbeiningum aftar í þessu skjali.

Á Tæknivöllum geta rúmast allt að 230.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði til viðbótar við þá 59.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru.



## GAGNAVER

Á reitnum er starfrækt gagnaver og er vesturhluti þess nokkurn veginn fullbyggður skv. deiliskipulagi. Austast á svæðinu er óbyggður reitur, þar sem fyrirhugað er að stækka starfsemi gagnaversins.

Svæðið er um 20 ha og núverandi byggingamagn er um 37.000 m<sup>2</sup>. Þar mætti bæta við um 68.000 m<sup>2</sup>.

## ÁSENDI

Svæðið á Ásenda austan við Tæknivelli er minna þróað en þar eru einnig tækifæri fyrir uppbyggingu á atvinnustarfsemi. Skoða þarf framtíðarþróun svæðisins sérstaklega í deiliskipulagsvinnu. Í dag er á svæðinu starfsemi tengd byggingariðnaði, sem hentar vel þar sem fyrirhuguð er mikil uppbygging á Ásbrú. Starfsemi á svæðinu getur komið til með að styrkja og styðja við aðra atvinnustarfsemi á Ásbrú og njóta góðs af nálægð við aðra atvinnustarfsemi á svæðinu, s.s. flugtengda starfsemi, nýsköpun og athafnastarfsemi. Auk þess er stutt í íbúðarbyggð og nærþjónustu í Hjarta Ásbrúar.

Á svæði í kringum Tæknivelli og á Ásenda má gera ráð fyrir að hægt sé að koma u.þ.b. 60.000 m<sup>2</sup> en það fer eftir því hvers konar starfsemi verður á svæðinu.



# DRÖG

# UPPBYGGINGARMÖGULEIKAR



~ 4.500 nýjar íbúðir (6.200 íbúðir alls)



Uppbygging á árunum 2023-2050



~ 160 nýjar íbúðir að meðaltali á ári

m<sup>2</sup>

~ 100 m<sup>2</sup> meðalstærð íbúða



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



~ 350.000 m<sup>2</sup> á athafnasvæðum



~ 14.000 m<sup>2</sup> stofnanir, verslun og þjónusta



0,3-0,6 lágmarks meðalþéttleiki  
íbúðarhverfa (Svæðisnýting:  
byggingarmagn/landsvæði)

## Gagnaver

Núverandi staða

Stærð: 20 ha

Byggingarmagn: 37 þús. m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,18

Fjöldi íbúða: 0

Möguleg þróun

Mögulegur þéttleiki: 0,5

Meðalnýtingarhl.: X

Nýtt bygg.magn: 68 þús. m<sup>2</sup>

Fjöldi nýrra íbúða: 0

## Dátahverfi

Núverandi staða

Stærð: 17 ha

Byggingarmagn: 38 þús. m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,23

Fjöldi íbúða: 421

Möguleg þróun

Mögulegur þéttleiki: 0,4

Meðalnýtingarhl.: X

Nýtt bygg.magn: 28 þús. m<sup>2</sup>

Fjöldi nýrra íbúða: um 280

## Háaleiti

Núverandi staða

Stærð: 31 ha

Byggingarmagn: 16 þús. m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,05

Fjöldi íbúða: 0

Möguleg þróun

Mögulegur þéttleiki: 0,3

Meðalnýtingarhl.: X

Nýtt bygg.magn: 78 þús. m<sup>2</sup>

Fjöldi nýrra íbúða: 0

## Offiserahverfi

Núverandi staða

Stærð: 28 ha

Byggingarmagn: 27 þús. m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,10

Fjöldi íbúða: 355

Möguleg þróun

Mögulegur þéttleiki: 0,5

Meðalnýtingarhl.: X

Nýtt bygg.magn: 115 þús. m<sup>2</sup>

Fjöldi nýrra íbúða: um 1.100

## Tæknivellir

Núverandi staða

Stærð: 97 ha

Byggingarmagn: 59 þús. m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,06

Fjöldi íbúða: 0

Möguleg þróun

Mögulegur þéttleiki: 0,3

Meðalnýtingarhl.: X

Nýtt bygg.magn: 230 þús. m<sup>2</sup>

Fjöldi nýrra íbúða: 0



### Hverfi við Reykjanesbraut

Núverandi staða  
Stærð: 14 ha  
Byggingarmagn: 0 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0  
Fjöldi íbúða: 0  
Möguleg þróun  
Mögulegur þéttleiki: 0,6  
Meðalnýtingarhl.: X  
Nýtt bygg.magn: 80 þús. m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: Um 800

### Fjöru-, Boga og Skógarhverfi

Núverandi staða  
Stærð: 39 ha  
Byggingarmagn: 105 þús. m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,27  
Fjöldi íbúða: 850  
Möguleg þróun  
Mögulegur þéttleiki: 0,3  
Meðalnýtingarhl.: X  
Nýtt bygg.magn: 11 þús. m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: um 110

### Suðurbrekka

Núverandi staða  
Stærð: 12 ha  
Byggingarmagn: 0 þús. m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0  
Fjöldi íbúða: 0  
Möguleg þróun  
Mögulegur þéttleiki: 0,3  
Meðalnýtingarhl.: X  
Nýtt bygg.magn: 36 þús. m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: um 200\*

### Hjartað

Núverandi staða  
Stærð: 30 ha  
Byggingarmagn: 31 þús. m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,10  
Fjöldi íbúða: 0  
Möguleg þróun  
Mögulegur þéttleiki: 0,5  
Meðalnýtingarhl.: X  
Nýtt bygg.magn: 121 þús. m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: um 1.100.  
Atvinnuhúsnæði: 5 þús m<sup>2</sup>

### Íþróttasvæði

Núverandi staða  
Stærð: 14 ha  
Byggingarmagn: 480 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0  
Fjöldi íbúða: 0  
Möguleg þróun  
Mögulegur þéttleiki: 0,07  
Meðalnýtingarhl.: X  
Nýtt bygg.magn: 9.000 m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 0

### Ásendi

Núverandi staða  
Stærð: 20 ha  
Byggingarmagn: 1.800 m<sup>2</sup>  
Núv. þéttleiki: 0,01  
Fjöldi íbúða: 0  
Möguleg þróun  
Mögulegur þéttleiki: 0,3  
Meðalnýtingarhl.: X  
Nýtt bygg.magn: 60 þús m<sup>2</sup>  
Fjöldi nýrra íbúða: 0

**Athuga að hér er aðeins um lausleg viðmið að ræða. Nánari skoðun á mögulegri uppbyggingu og þéttleika þarf að fara fram á deiliskipulagsstigi.**

Þéttleiki hverfa er mældur með svæðisnýtingu sem er byggingarmagn miðað við allt svæðið, þar á meðal græn svæði og göturými.

Mögulegt meðalnýtingarhlutfall lóða (án bílakjallara) er áætlað út frá svæðisnýtingu.

5



# SKIPULAGS- LEIÐBEININGAR ALMENNINGSRÝMI

Til þess að skapa heildstætt heilsueflandi og læsilegt umhverfi á Ásbrú er lykilatriði að skilgreina vel götur og almenningsrými og vanda til skipulags þeirra og hönnunar.

Meginmarkmið með leiðbeiningunum er að stuðla að sjálfbærri þróun byggðarinnar á Ásbrú. Ásbrú verði grænn og líflegur bæjarhluti með alla nauðsynlega verslun og þjónustu, græn svæði og góðar göngu- og hjólatengingar í anda 20 mínútna hverfisins. Á Ásbrú má gera ráð fyrir að allir íbúar búi í innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá verslun og þjónustu í Hjartanu og að önnur þjónusta s.s. leikskólar og skólar sé enn nær heimilinu.

Mikilvægt er að endurnýja og fegra Grænásbrautina sem liggur í gegnum miðsvæðið og tengist við Aðalgötuna í Reykjanesbæ. Við Grænásbraut er lifandi starfsemi í dag og rými til að þetta byggð. Um leið og byggð er þétt þarf að skilgreina græn svæði og gera þau aðlaðandi með vandaðri hönnun. Einnig þarf að tryggja að nægilegt landsvæði sé tileinkað blágrænum ofanvatnslausnum, þær séu fallegar og vel við haldið.

DRÖG

# BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Ásbrú er fyrsta hverfið á Íslandi sem var skipulagt og hannað með blágrænum ofanvatnslausnum og án hefðbundinna regnvatnslagna frá upphafi. Á Ásbrú er því einstakt tækifæri til að halda áfram að nýta ofanvatnslausnir meðfram þéttingu byggðar. Blágrænar ofanvatnslausnir verða því mikilvæg grunnstoð í borgarhönnun og landslagi hverfisins til framtíðar.

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

- Viðheldur náttúrulegum vatnsbúskap þar sem regnvatn sitrar niður í jarðveg í stað þess að vera flutt í burt með rörum.
- Minni líkur á vatnssöfnun og flóðum.
- Spornar gegn mengun.
- Styður við líffræðilegan fjölbreytileika.
- Viðhaldskostnaður er lægri.
- Gróður í grænum geirum, opnum svæðum og innan lóða fegrar umhverfið og skapar betra nærveður.
- Gróður hefur jákvæð áhrif á loftslag og dregur úr áhrifum loftmengunar.

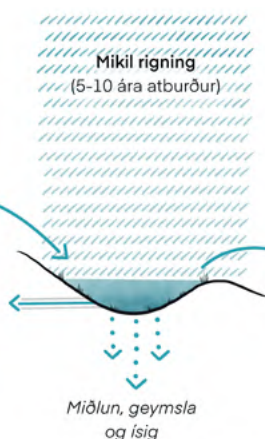


## OFANVATNSKEÐJAN

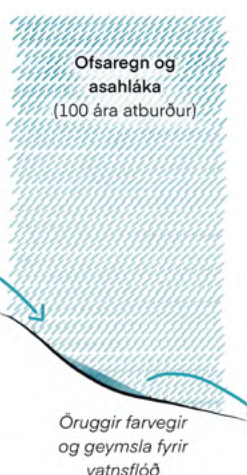
### 1. STIG



### 2. STIG



### 3. STIG



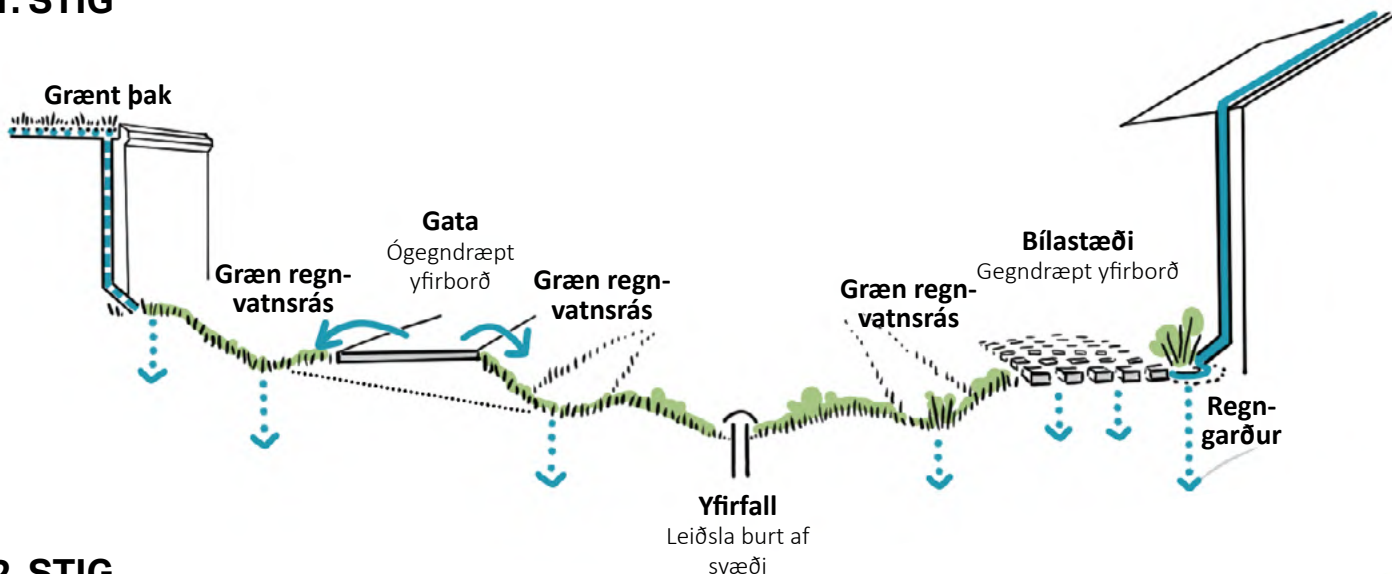
Blágrænar ofanvatnslausnir eru ekki stakstæðar, einangraðar lausnir heldur þarf að hanna þær og skipuleggja sem hluta af stærra samhengi, svokallaðri þriggja þrepa ofanvatnskeðju. Upphaf ofanvatnskeðjunnar er þar sem vatn fellur til jarðar og hún endar þar sem vatnið skilar sér út í lokaviðtaka.

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

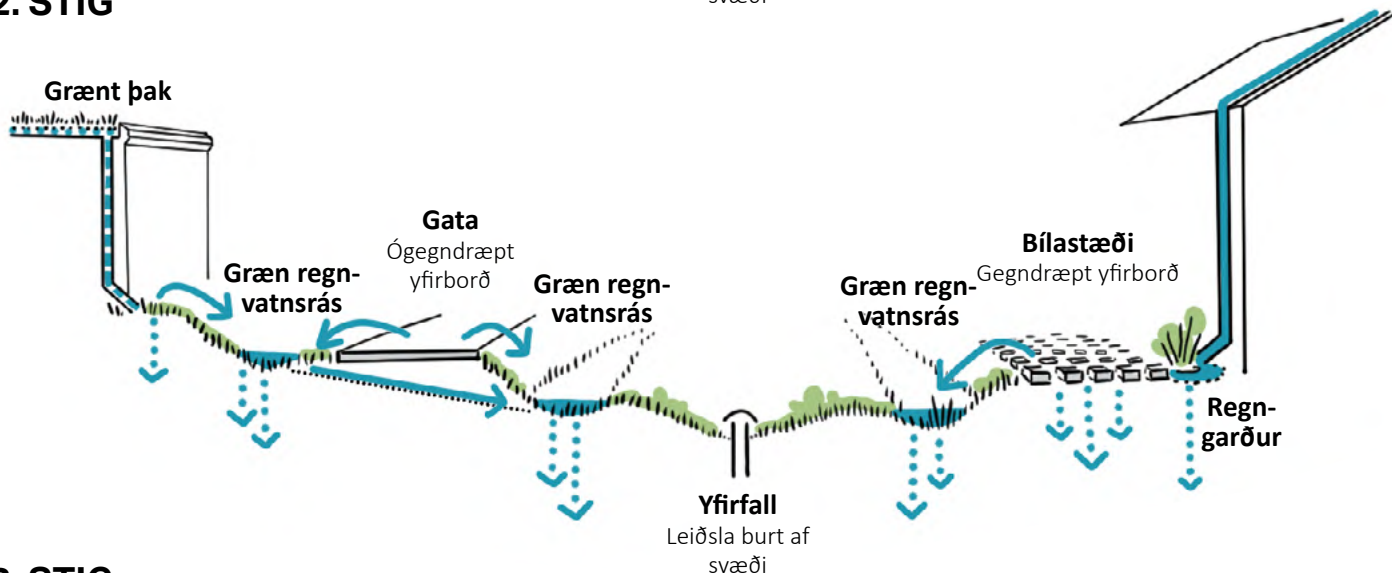
Mynd sem lýsir þremur stigum ofanvatnskeðjunnar.

# DRÖG

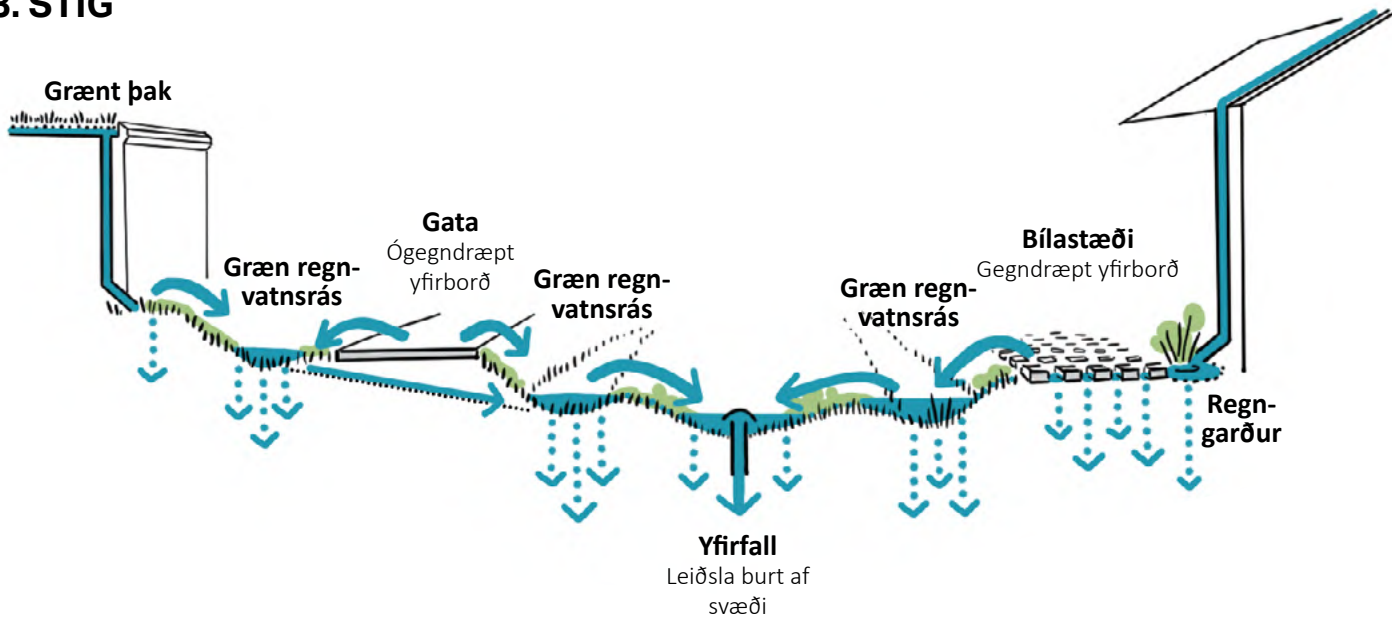
### 1. STIG



### 2. STIG



### 3. STIG



Skýringarmynd sem sýnir hvernig regnvatnið er leitt í gegnum kerfið í mismikilli ofankomu.

# DRÖG

# OFANVATNSPLAN

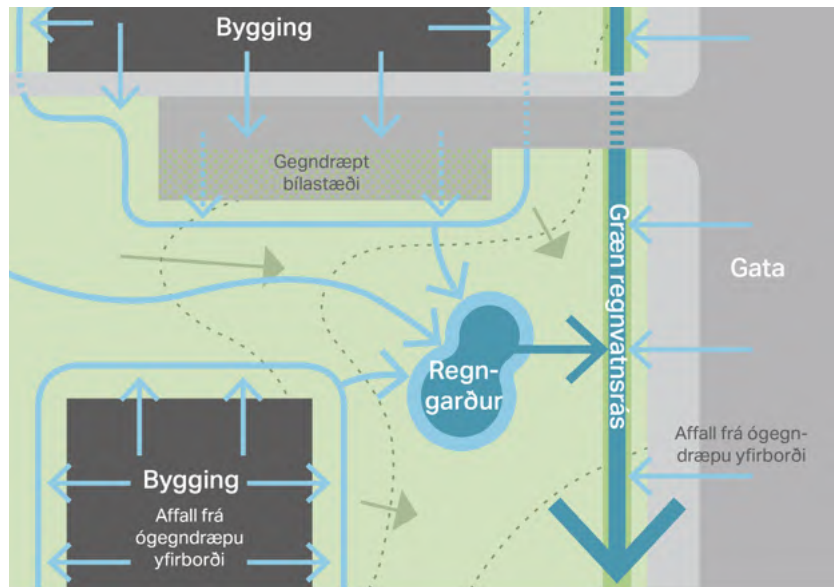
Norska verkfræðistofan COWI vann heildarplan fyrir ofanvatnslausnir á Ásbrú sem sýnir meginrennislíðir ofanvatns. Nánari upplýsingar má finna í skýrslu COWI sem fylgir með rammahlutanum. Hér er farið yfir megináherslur en nánari greiningu og hönnun þarf að vinna samhliða gerð deiliskipulags á hverju svæði.

## Meginmarkmið ofanvatnslausna á Ásbrú eru:

- Viðhalda vatnabúskap svæðisins.
- Vernda grunnvatn fyrir menguðu afrennsli og viðhalda vatnsgæðum.
- Lágmarka hættu á skemmdum við óvenjulegar veðuráðstæður.
- Hönnun með lágum rekstrar- og viðhaldskostnaði.

## Mikilvægur forsendur:

- Hæsti hluti Ásbrúar (49 m.y.s.) er í norðvestri en minnsta hæðin (19-21 m.y.s.) er í suðaustri og austri. Því er gert ráð fyrir að afrennsli renni aðallega til suðurs, suðausturs og austurs.
- Ásbrúarsvæðið er á mjög gegndræpu basalhrauni sem er tilvalið fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Vökvaleiðni berggrunnins er talin vera á bilinu 10-2 til 10-3 m/s.
- Jarðvegurinn á svæðinu er þunnur en innsigshraði ekki þekktur. COWI miðar við 6m/24 klst. sem svarar til  $0,7 \cdot 10^{-4}$  m/s.
- Grunnvatnið á Ásbrú er um 0,6-1 m yfir sjávarmáli og um 18 og 38 m undir jörðu.



Hér sést hvernig ofanvatn er meðhöndlað innan lóðar og út í götu.

## Meginreglur við hönnun:

- Náttúrulegar lausnir, opnar og staðbundnar.
- Afrennsli frá ógegndræpu yfirborði ætti að beina á og hægja á náttúrulegu yfirborði.
- Leitast ætti við að leiða vatn í jörðu sem næst þeim stað sem það fellur.
- Ofanvatnskerfið og framtíðarmannvirki verði aðlagð að landslagi svæðisins.
- Samhangandi kerfi af grænum geirum tryggir öruggan flutning á aukaafrennsli.
- Ofanvatnskerfið er samfelld kerfi, þar sem allir hlekkir keðjunnar eru tengdir annað hvort með þverrennsli eða yfirfalli á yfirborðinu.
- Landslagshönnun sem tryggir örugga losun flóðvatns í erfiðu veðri og/eða vetrartíð.
- Afrennsli frá nýjum uppbyggingarsvæðum má ekki valda flóðum neðar í keðjunni eða draga úr gæðum grunnvatns.
- Mengað afrennsli, þ.e.a.s. frá vegakerfinu, þarf að síast í gegnum grænt yfirborð til að fjarlægja mengunarefni.





Einfaldað kort úr skýrslu COWI sem sýnir megin rennislíðið, sjá betur fylgiskýrslu.

DRÖG

# SAMGÖNGUKERFIÐ

Samgöngukerfið myndar tengingar innan og á milli þéttbýlisstaða og athafnasvæða eins og lagt er upp með í þróunaráætlun K64. Kerfið þarf að taka mið af náttúrulegu og byggðu umhverfi, félagslegum þörfum og vöruflutningum. Mikilvægt er að skapa tengingar og innviði fyrir gangandi og hjólandi umferð og leyfa fólki að njóta útiveru, t.d. með göngu- og hjólatengingum yfir Reykjanesbrautina.

## BÍLAUMFERÐ

Æskilegt er að dreifa umferðarálagi um götur Ásbrúar og stuðla að borgarmiðaðra gatnaneti. Mikilvægt er að halda þungaumferð sem mest utan við íbúðarhverfi og hjarta byggðarinnar. Skilgreint er svæði þar sem umferðarhraði fari ekki yfir 30 km á klukkustund og innan þess svæðis sé hámarkshraði jafnvel lægri þar sem

við á. Utan þess svæðis eru götur ætlaðar þungaumferð til og frá athafnasvæðum sem mynda hring til að koma í veg fyrir þungaflutninga í gegnum íbúðarsvæði.

Nýjar götur og tengingar munu bættast við í Hjartanu, Dátahverfinu og Officerahverfinu til þess að skapa aðkomu að nýrri byggð.

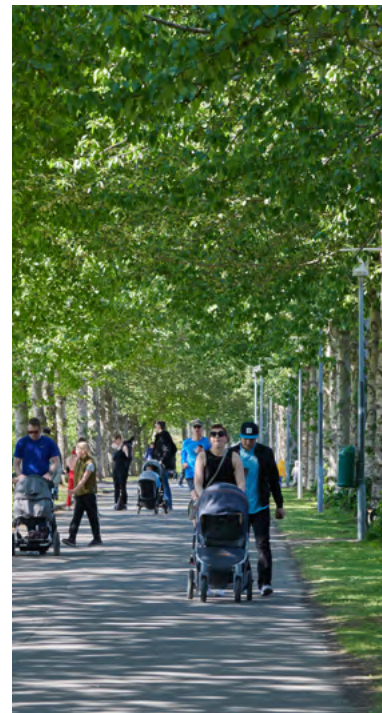




# GANGANDI OG HJÓLANDI

Vistvænar samgöngur, þ.e. hjól, ganga og almenningssamgöngur eiga að njóta forgangs á Ásbrú. Almennt er gert ráð fyrir gangstéttum við götur en einnig er skilgreint stígakerfi sem tengir bæjarhluta saman. Stígar fyrir virka ferðamáta tengja hverfi, skóla og aðra þjónustu. Meginleiðir gangandi og hjólandi eru fyrst og fremst í grænum geirum en einnig í göturými aðalleiða eins og t.d. Grænásbrautar. Þessir stígar tengjast öðrum bæjarhlutum Reykjanesbæjar og bæjum á Reykjanesi. Einnig er gert ráð fyrir að hjólandi geti verið með annarri umferð í 30 km/klst götum.

Stígar verða nánar skilgreindir á hönnunarstigi.



Stefnukort um helstu göngu- og hjólaleiðir á Ásbrú.

DRÖG

# ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Í jaðri Ásbrúar er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurflugvelli til Reykjavíkur, sem þarf að vera í góðum tengslum við strætókerfi Reykjanesbæjar og nágrennis. KRL-stöðin þarf einnig að gera vel aðgengileg hjólandi og gangandi og mögulega með bílastæði fyrir fólk sem vill taka almenningssamgöngur til Reykjavíkur (“park and ride”).

Á kortinu má sjá tillögu að endurbættum “Ásbrúarhring” með nýjum tengingum þar sem nánast öll íbúðarbyggð og atvinnusvæði eru innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá stoppistöð.



# GRÆNÁSBRAUT

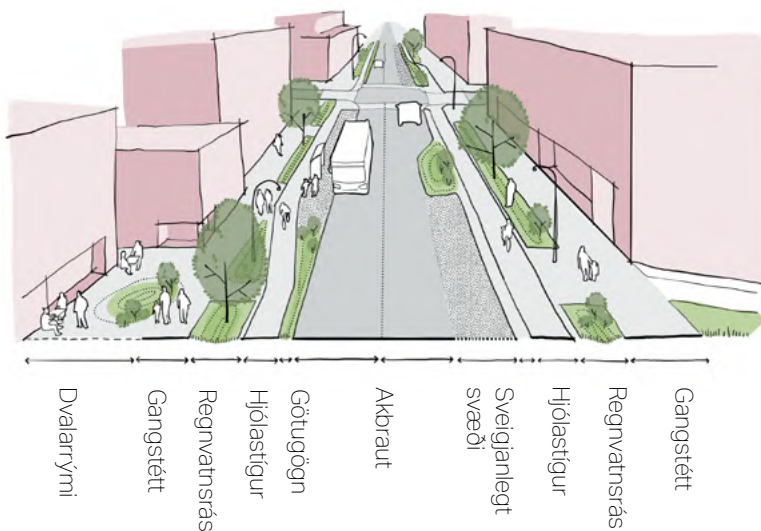
Grænásbrautin er helsta aðkomuleiðin inn í Ásbrú og við hana er verslun og þjónusta en göturýmið er illa afmarkað.

## Markmið:

- Endurhanna göturýmið m.t.t 30 km/klst hámarhraða.
- Hanna göturými þannig að það henti öllum ferðamatum. Tryggt verði gott aðgengi fyrir strætó. Hjólastígur verði í göturými. Góðar gangstéttir verði báðum megin götunnar og öruggar göngupveranir við gatnamót og helstu áfangastaði.
- Draga fram núverandi blágrænar ofanvatnslausnir og fegra þær með landslagsmótun og gróðursetningu. Göngupveranir yfir græna geira þar sem þörf er á til að tryggja gott aðgengi að byggingum við götuna.
- Þetta byggð meðfram götunni, sérstaklega í Hjartanu. 3-4 hæða byggingar með verslun og þjónustu á jarðhæð. Inngangar í hús verði frá götunni og óheimilt verði að byrgja fyrir glugga í verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að stuðla að aðlaðandi götuhliðum.
- Tryggja gott aðgengi og aðlaðandi aðkomu að skólavæði við Keili, sundlaug og fyrirhuguðu íþróttasvæði.
- Notast verði við hlý efni í utanhússfrágang á jarðhæð, s.s. stein eða múr en ekki t.d. álklaðningar.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



Mögulegt snið á Grænásbraut

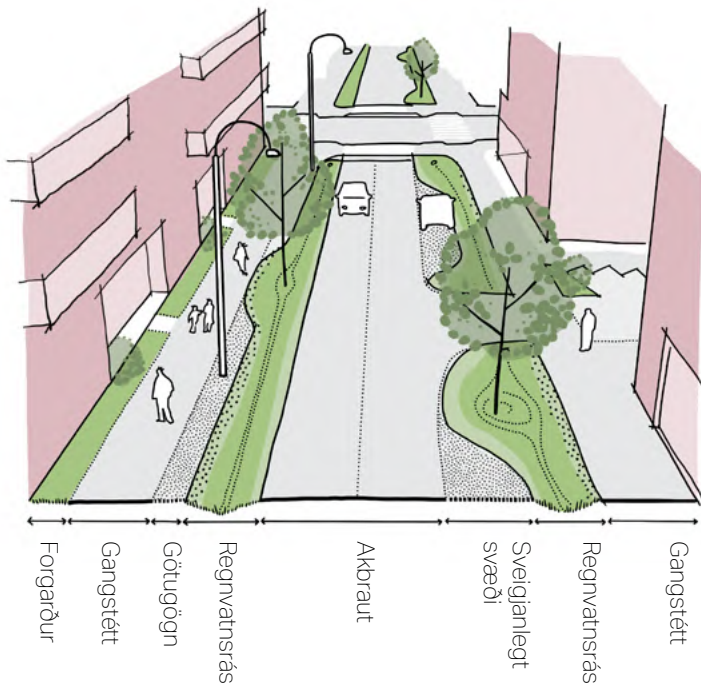


Stemningsmyndir

# GÖTUGERÐIR

Götur á Ásbrú eru sumar óþarflega breiðar og ekki rammaðar inn af byggingum. Það mun breytast með þéttingu byggðar. Tækifæri eru til að nýta það rými sem fyrir hendi er fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, hjólaleiðir, góðar gangstéttir og gönguþveranir til að stuðla að öryggi og bættir upplifun gangandi vegfarenda.

Skilgreindar hafa verið fimm mismunandi götugerðir á Ásbrú. Höfuðáhersla er á gott aðgengi og aðlaðandi hönnun fyrir virka ferðamáta. Snið og stærðir eru leiðbeinandi og verða nánar útfærð á hönnunarstigi.



## BÆJARGÖTUR

Lykilgötur sem tengja Hjartað við íbúðarhverfi. Bæjargötur eru rammaðar inn af byggðinni og fyrst og fremst hannaðar með virka ferðamáta í huga með götutrjám eða runnum, lágstemmdri lýsingu og götugögnum. Leitast er við að hafa verslun og þjónustu á völdum stöðum, t.d. götuhornum.

- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Regnvatnstrás með götutrjám eða gróðri eftir þörfum ~ 2x1,5 m
- Stundum hjólastígur ~ 2x1,5 m
- Sveigjanlegt svæði fyrir strætóstoppistöðvar /bílastæði/ götutré ~ 2,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Umferðarhraði 30 km/klst

## GRÆNAR GÖTUR

Götur sem liggja samhliða grænum geirum og eru því breiðari en Bæjargötur. Rýmið skal þó vera afmarkað vel með byggingum og gróðri.

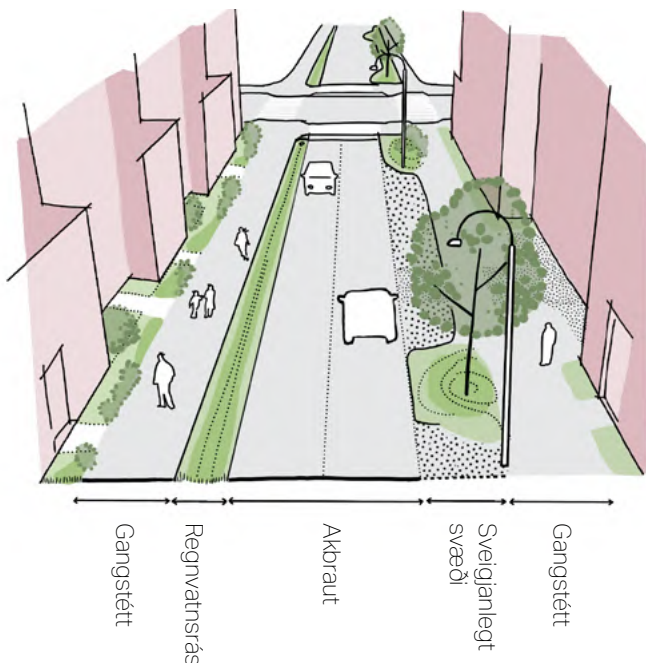
- Gangstétt ~ 1,8-2,5m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5m
- Grænn geiri og regnvatnstrás með götutrjám eða gróðri 5m - 25 m
- Tvístefnu hjólastígur ~ 5m öðrum megin götu
- Sveigjanlegt svæði fyrir strætóstoppistöðvar /bílastæði / götutré ~ 2,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Umferðarhraði 30 km/klst.



## HÚSAGÖTUR

Íbúðargötur þar sem umferðarhraða er haldið í lágmarki með gróðri og öðrum hraðalækkandi aðgerðum sem þrengja götusnið og sjónsvið ökumanna. Skoða mætti hvort slíkar götur gætu verið flokkaðar sem vistgötur með hámarkshraða 15 km/klst.

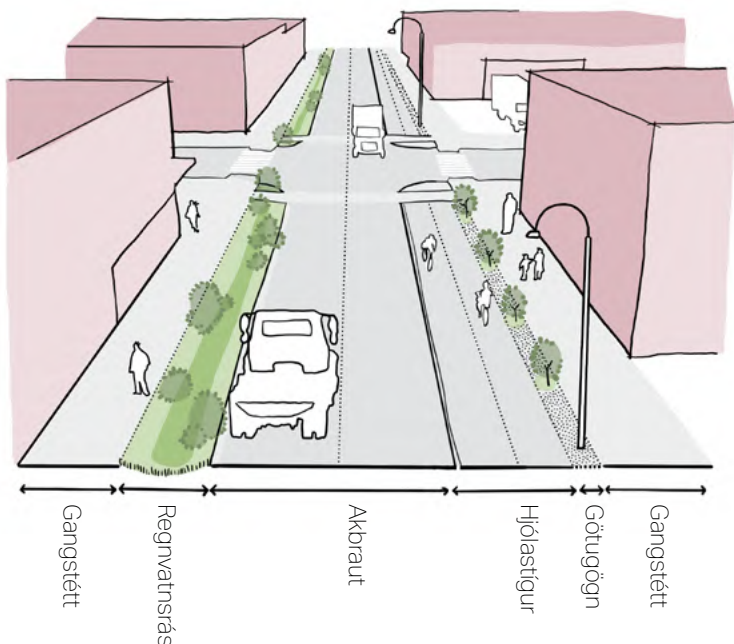
- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Sveigjanlegt svæði fyrir regnvatnsrás/götutré/gegndræp bílastæði ~ 2,5-5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Umferðarhraði 15-30 km/klst.



## GÖTUR MEÐ ÞUNGAUMFERÐ

Gert er ráð fyrir að vöru- og flutningabílar geti ekið greiðlega á athafnasvæðin á jaðri Ásbrúar, s.s. Háaleiti og Tæknivelli, eftir götum sem liggja á jaðri svæðisins og mynda hringleið utan um byggðina. Þannig sé þungaumferð beint utan íbúðarbyggðar eins og framast er unnt. Gert er ráð fyrir stíg fyrir virka ferðamáta meðfram þessum götum, helst þeim megin götunnar sem er nær íbúðarbyggð.

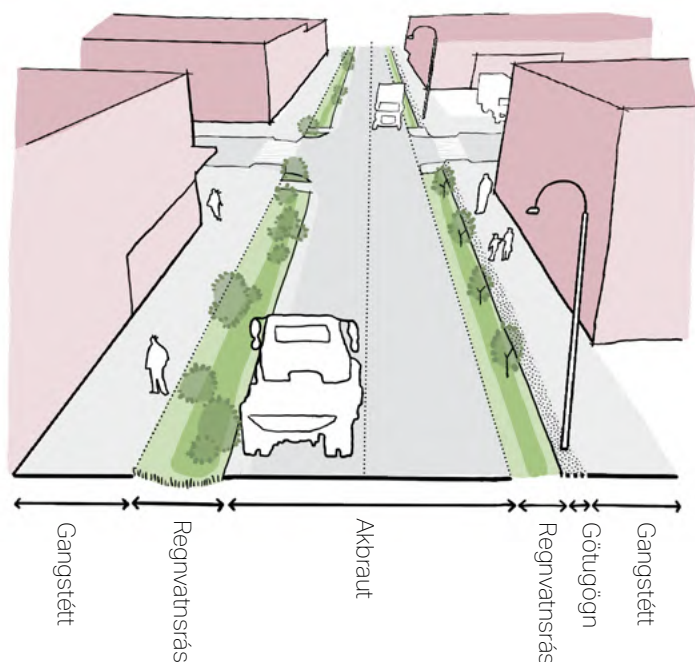
- Gangstétt ~ 2-3 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Regnvatnsrás ~ 2,5 m
- Hraðhjólbraut ~ 5 m (2x2,5 m)
- Akbraut - breytileg
- Umferðarhraði hámark 50 km/klst.



## ATHAFNAGÖTUR

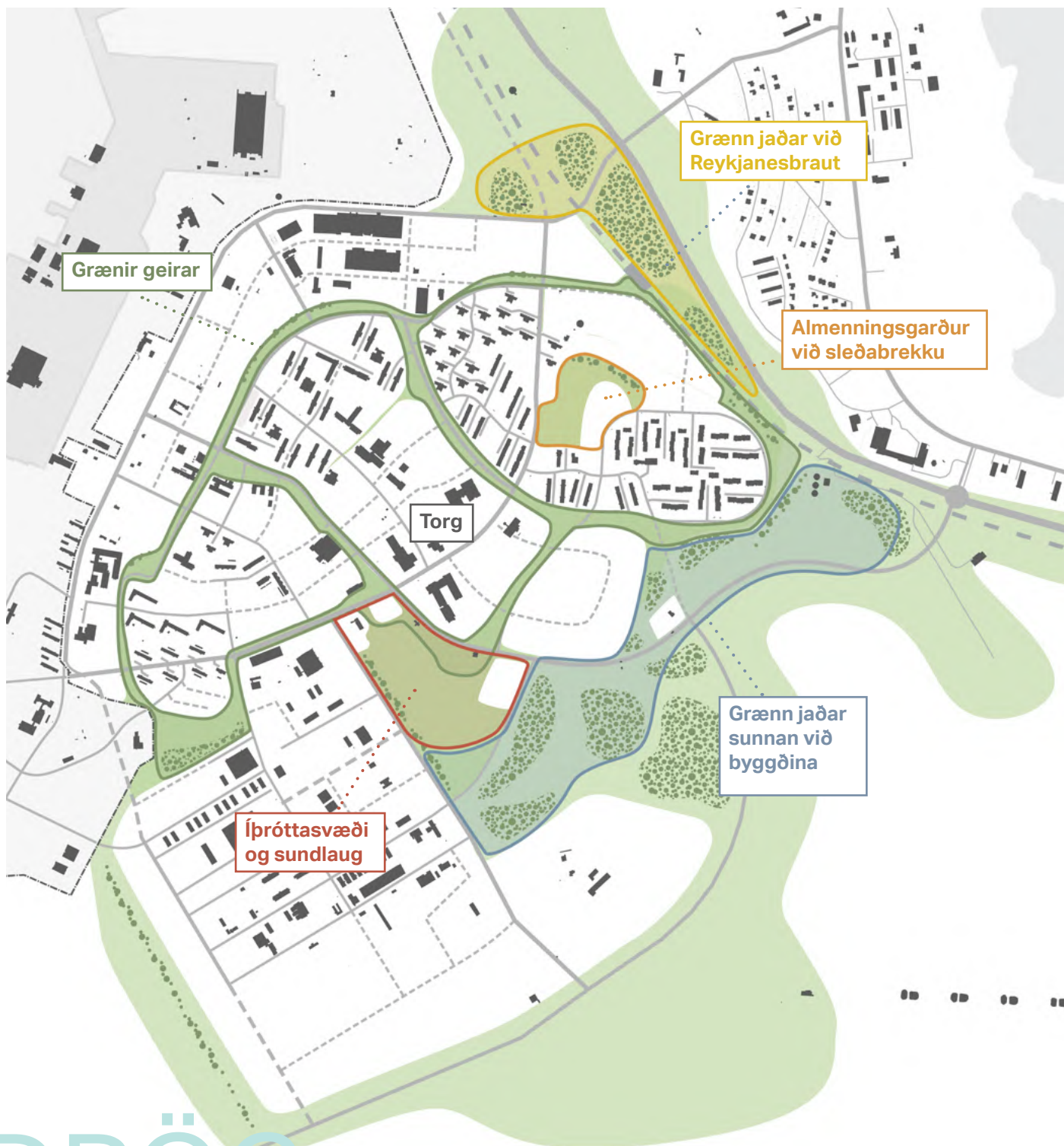
Götur á athafnasvæðum, s.s. Háaleiti og Tæknivöllum, skulu vera hannaðar fyrir þungaflutninga. Einnig er mikilvægt að þar séu gangstéttar fyrir þá sem starfa á svæðinu og blágrænar ofanvatnslausnir, sem hafa einnig það hlutverk að grænka og fegra umhverfið. Gert er ráð fyrir að hægt sé að hjóla eftir götunum.

- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 2x0,5 m
- Regnvatnsrás með götutrjám eða gróðri ~ 2x1,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Umferðarhraði hámark 30 km/klst.



# GRÆN SVÆÐI

Mikið er af grænum óbyggðum svæðum á Ásbrú í dag en þau eru mörg óskipulögð og vannýtt. Mikilvægt er að skilgreina og hanna hæfilega mörg og stór græn svæði þegar byggð fer að þéttast á Ásbrú. Gert er ráð fyrir að öll almenningsrými á Ásbrú verði græn og geti þjónað sem viðtakar ofanvatns í miklum ofankomum. Græn svæði tengjast með grænum geirum og göngu- og hjólaleiðum og hvert þeirra ætti að hafa sín sérkenni.



Kort sem sýnir yfirlit yfir helstu grænu svæði á Ásbrú.

# LANDMÓTUN

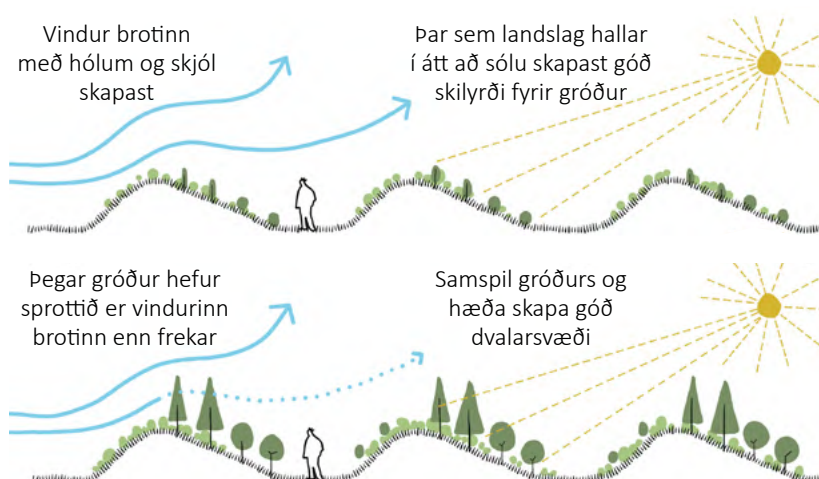
Við hönnun grænna svæða á Ásbrú ætti að hafa eftirfarandi í huga:

- Móta blágrænar ofanvatnslausnir með áhugaverðum og aðlaðandi lausnum og gróðri.
- Stuðla að góðu nærveðri með byggingum, gróðri og landmótun s.s. hólum eða lágum hæðum þar sem það á við.
- Hanna almenningsrými þannig að þau geti nýst til útiveru allan ársins hring.
- Bjóða upp á fjölbreytt almenningsrými með aðstöðu fyrir alla aldurshópa.
- Huga að aðgengi fyrir alla og svæðum til hvíldar, s.s. bekkjum á stígum og dvalarsvæðum.
- Nýta fallega lýsingu til að birta upp skammdegið.
- Draga fram sögu Ásbrúar með list í almenningsrými og upplýsingaskiltum þar sem það á við.

Eftirfarandi græn svæði hafa verið skilgreind í rammaskipulaginu:

- Grænir geirar
- Íþróttasvæði og sundlaug
- Samkomutorg í Hjartanu
- Almenningsgarður í Skógahverfi
- Grænn jaðar sunnan við byggðina
- Grænn jaðar við Reykjanesbraut

Hér á næstu síðum verður fjallað um hvert þessara svæða og sérkenni hvers og eins.



Í þróunaráætlun K64 er lagt til að móta hóla eða lágur hæðir til að bæta nærveður fyrir gróður og skapa skjól fyrir vindi. Mynd aðlöguð úr Þróunaráætlun K64.



Stemningsmyndir

# GRÆNIR GEIRAR

Grænir geirar mynda samhangandi hringleiðir göngu- og hjólaleiða um Ásbrú sem leiða yfir í tengistíga sem tengjast við önnur hverfi Reykjanesbæjar. Tré, annar gróður og landmótun verði nýtt til að efla skjólmyndun og fegra nærumhverfið.

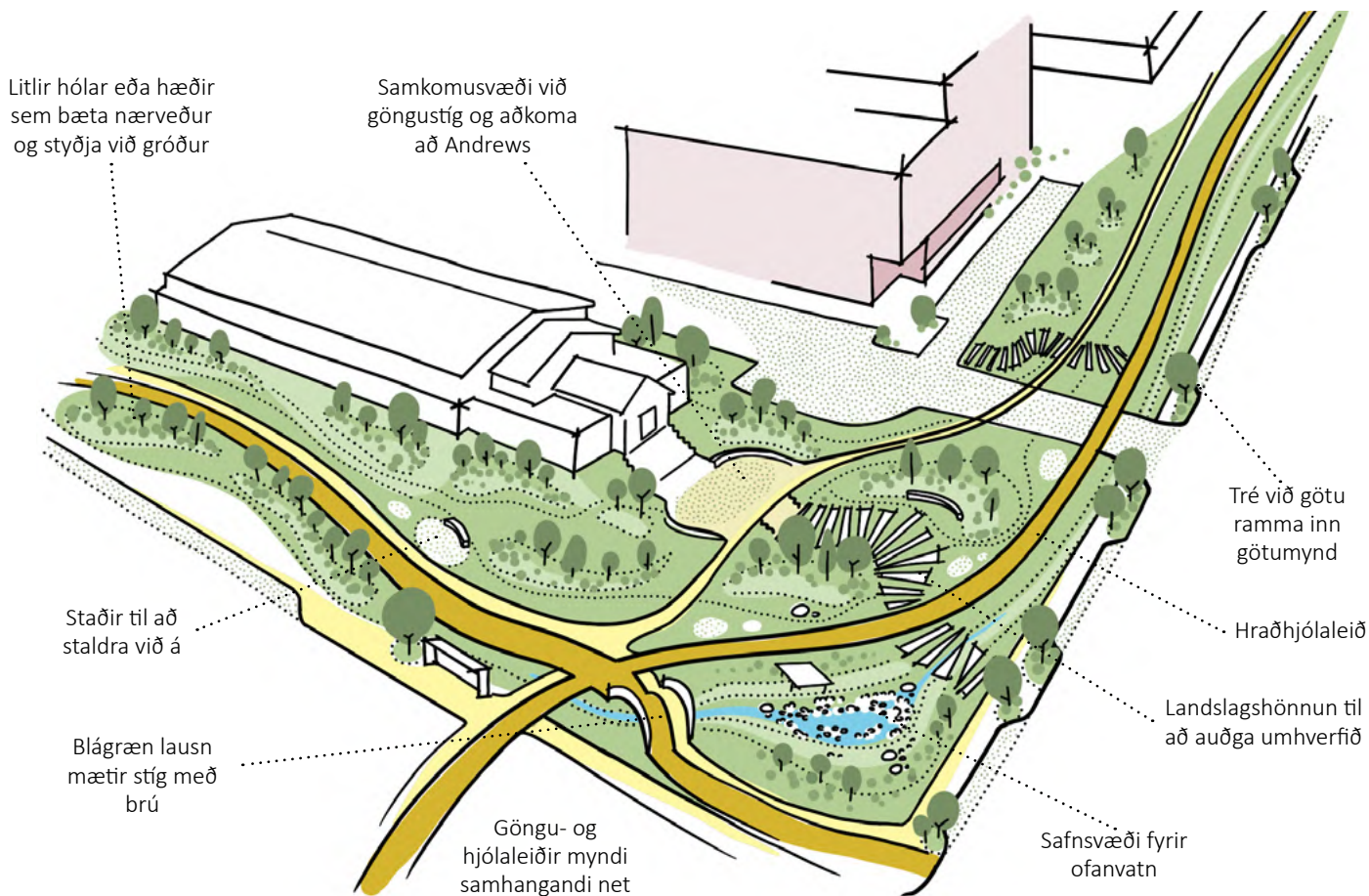
Grænu geirarnir eru jafnframt meginfarvegir ofanvatns og nákvæm breidd og hönnun þeirra þarf að taka mið af vatnsrennsli í flóðaástandi í hverjum geira. Þar sem götur þvera grænar geira er gert ráð fyrir ræsi undir vegi með náttúrulegum stoðveggjum beggja vegna. Í miklum rigningum (50, 100, 200 ára flóð) er gert ráð fyrir því að vatn geti flætt tímabundið yfir vegina.

Til þess að tryggja líffræðilegan fjölbreytileika í grænum geirum ætti gróður að vera náttúrulegur og ekki kalla á mikið viðhald. Á mótum grænu geiranna verða til söfnunarsvæði þar sem tækifæri eru til að hanna aðlaðandi garða eða torg með gegndræpum yfirborðsefnum, gróðri og bekkjum fyrir þá sem vilja setjast niður og staldra við.



Kort sem sýnir yfirlit yfir legu grænna geira á Ásbrú.





Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



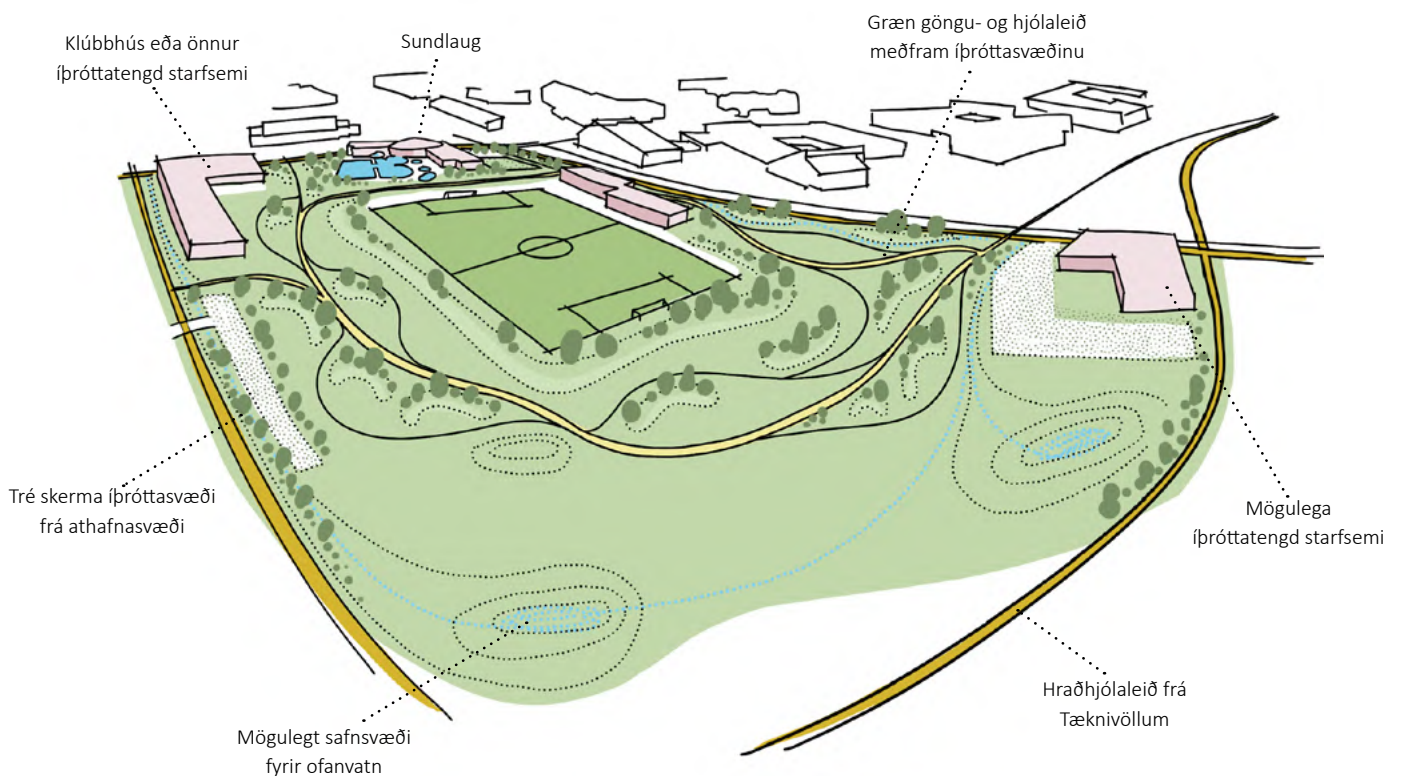
Stemningsmyndir

# ÍPRÓTTASVÆÐI OG SUNDLAUG

Miðstöð íþróttar- og tómstunda og sundlaug. Um það bil 8 hektara svæði sem býður upp á mikla möguleika á uppbyggingu á hvers konar íþróttastöðu í nálægð við miðsvæði og íbúðarbyggð. Svæðið er á mótum grænna geira sem mynda nokkra mögulega göngu- eða skokkhringi um 2,5-8 km, sem gætu hafist og endað við sundlaugina. Hluti af svæðinu verði almenningsgarður með tengingu við grænt svæði suður af byggðinni, sem færir náttúruna nær Hjarta Ásbrúar. Þar eru möguleikar fyrir ýmis konar tómsundur, s.s. frísbíggolf. Lögð er áhersla á vandaða landslagshönnun og gróðursetningu til að mynda skjól.



Kort sem sýnir áætlað sund- og íþróttasvæði á Ásbrú (mörk ekki bindandi).



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



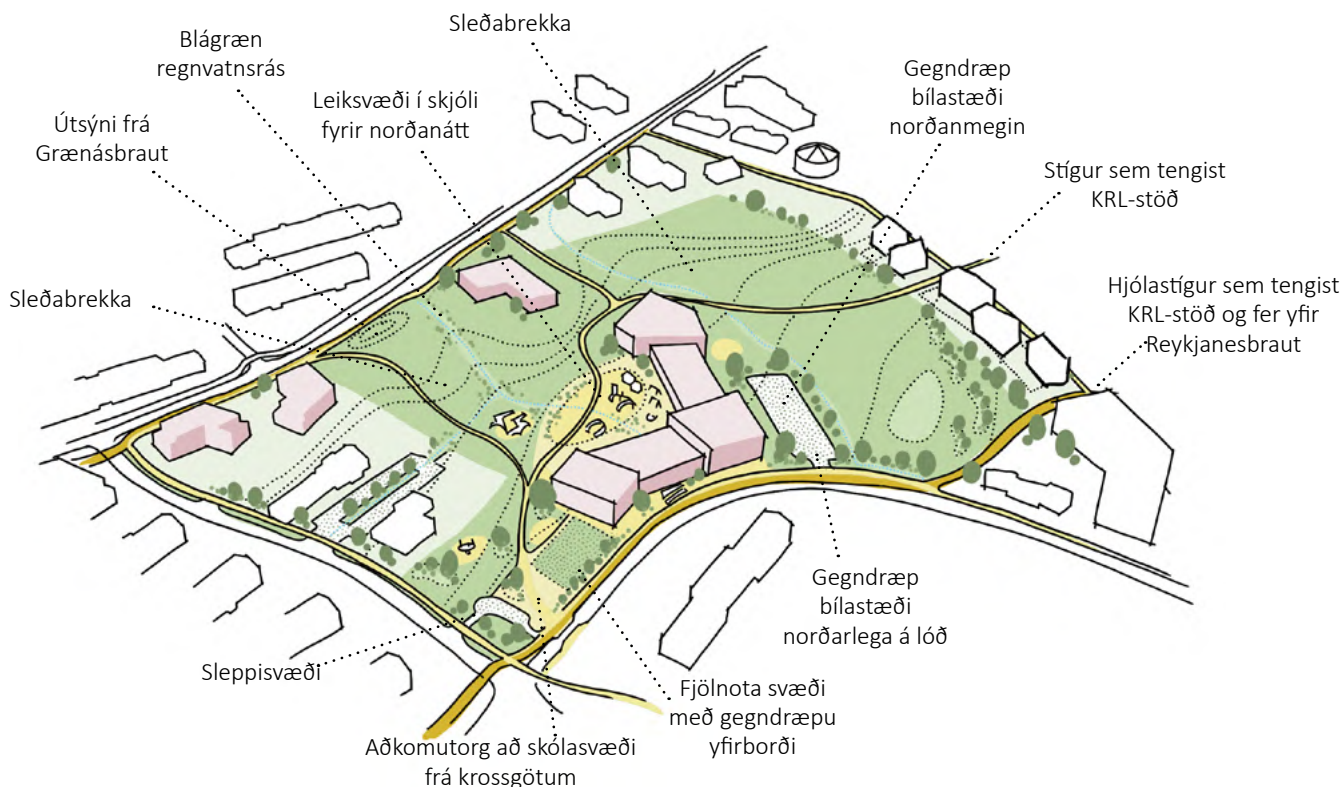
# ALMENNINGSGARÐUR Í SKÓGARHVERFI

Almenningsgarður við fyrirhugaðan skóla, sem nýtist sem framlenging á skólalóðinni. Mikilvægt er að afmarka svæðið og skapa skjól með uppbyggingu og umhverfismótun. Passa þarf að svæðið nýtist áfram sem sleðabrekka. Svæðið er áberandi við aðkomu inn í Ásbrú um Grænásbraut og því skapast tækifæri fyrir einstakt leiksvæði sem getur verið aðdráttarafli fyrir íbúa utan Ásbrúar.

Tryggja þarf öruggar og aðlaðandi leiðir í skólann úr aðliggjandi hverfum og huga vel að aðkomu að skólanum og tengslum skólabyggingar við götumynd. Byggingum sé raðað þannig að þær ramma inn götu og myndi skjólsæl rými. Staðsetja ætti bílastæði fyrir starfsfólk norðan við skólann, á svæði sem nýtist illa vegna vinds og lítillar sólar. Mikilvægt er að huga að fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslausna.



Kort sem sýnir áætlaðan almenningsgarð við fyrirhugaðan skóla (mörk ekki bindandi).



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

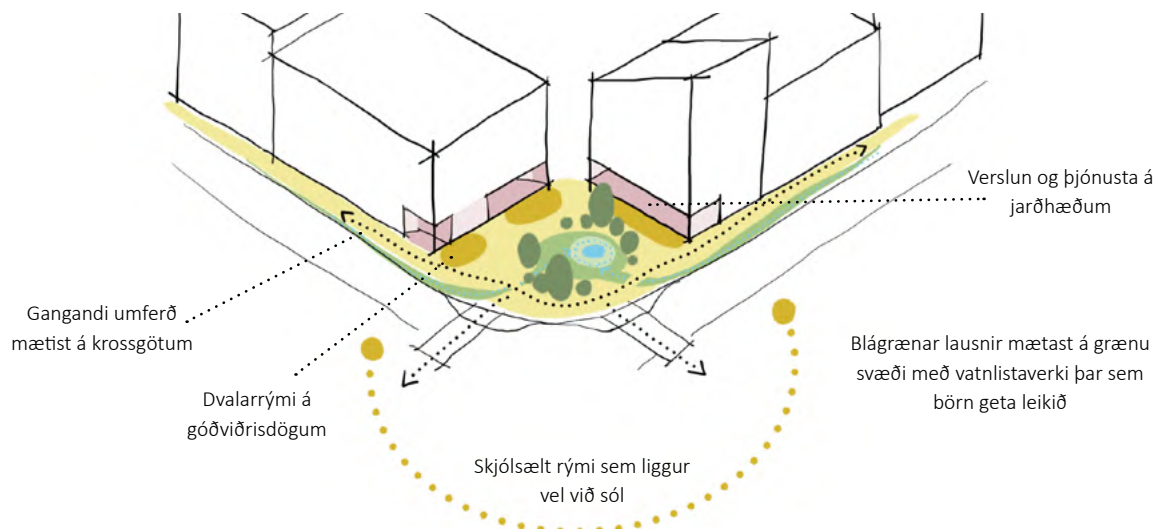


# SAMKOMUTORG Í HJARTANU

Í Hjartanu verða tækifæri til að búa til aðlaðandi og gróðursæl almenningsrými við græna geira eða bæjargötur. Almenningsrými skulu vera skýrt afmörkuð, ekki of stór, sólrík en um leið njóta skjóls af byggðinni í kring. Áhersla skal vera á vandaða hönnun, gróður og gegndræpt yfirborð, sem getur jafnvel orðið að safnsvæði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í miklum rigningum. Mikilvægt er að huga að setuaðstöðu, hógværrí lýsingu og list í almenningsrými þar sem íbúar geta safnast saman, börn leikið sér og gangandi og hjólandi vegfarendur staldrað við og fylgst með mannlífni. Nákvæm staðsetning verður ákveðin í deiliskipulagi en æskilegt er að staðsetja slík svæði í námunda við verslun og þjónustu á jarðhæðum, s.s. kaffihús eða veitingastaði, sem geta nýtt þau á góðviðrisdögum.



Kort sem sýnir mögulegar staðsetningar fyrir torgsvæði í Hjartanu.



## GRÆNN JAÐAR Í SUÐRI

Stórt grænt svæði austan við Tæknivelli í suðurjaðri Ásbrúar, sem nær að Reykjanesbraut. Vegna landhalla niður í suðaustur mun þetta svæði verða helsti viðtaki fyrir ofanvatn frá Ásbrú. Um er að ræða stórt svæði sem að mun geta tekið við miklu magni ofanvatns.

Svæðið býður upp á mikla útivistarmöguleika fyrir íbúa, fjærst ys og þys flugvallarins og vegna staðsetningar neðst í suðaustur brekku nýtur það sólar og skjóls. Mögulegt væri að draga enn frekar úr vindi með landslagsmótun. Einnig eru tækifæri til að móta landslagið með tilliti til ofanvatns sem kann að enda á svæðinu í miklum rigningum.



Kort sem sýnir grænan jaðar sunnan byggðarinnar (mörk ekki bindandi).

## GRÆNN JAÐAR VIÐ REYKJANESBRAUT

Milli Reykjanesbrautarinnar og hágæða almenningsamgönguleiðar milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur er gert ráð fyrir gróðurbelti til þess að draga úr vindi úr norðaustri á góðviðrisdögum og hljóð- og loftmengun frá Reykjanesbrautinni. Nýta má landmótun til að draga úr vindi og skapa skjól fyrir gróður. Þó er mikilvægt að gæta þess að ekki sé byrgt of mikið fyrir útsýni frá Ásbrú og KRL-línu í átt til sjávar. Einnig er horft til þess að græna svæðið geti teygst sig yfir Reykjanesbrautina á grænni brú og tengt svæðið betur saman við Hlíðahverfið.



Kort sem sýnir grænan jaðar við Reykjanesbraut (mörk ekki bindandi).

6



# SKIPULAGS- LEIÐBEININGAR REITIR

Á Íslandi þar sem sól er lágt á lofti og vindasamt er lykilatriði að skipulag og hönnun reita, húsa og lóða taki mið af afstöðu sólar og helstu vindáttum. Sólrík og skjólgóð útirými og bjartar íbúðir auka lífsgæði íbúa.

Leiðbeiningar fyrir reiti snúast um fyrirkomulag og yfirbragð byggðarinnar, að hún sé aðlaðandi, með lifandi starfsemi, njóti birtu og veiti skjól fyrir helstu vindáttum. Mikilvægt er að byrjað verði á því að þétta byggðina miðsvæðis með uppbyggingu á íbúðar- og verslunarhúsnæði. Fleiri íbúar renna stoðum undir verslun og þjónustu og íbúðir miðsvæðis auðvelda fólki að komast leiðar sinnar gangandi eða hjólandi.

Með þéttingu innan hverfa er tækifæri til að auka fjölbreytni í húsa- og íbúðagerðum, bæði hvað varðar stærðir og útlit. Á sama tíma er mikilvægt að skapa aðlaðandi og vel afmörkuð dvalarsvæði á lóðum þar sem að íbúar geta hist og notið útiveru. Mikilvægt er að lóðir séu gróðursælar og með gegndræpu yfirborði til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir.

DRÖG

# BYGGÐARMYNSTUR

Mikilvægt er að þetta byggð á Ásbrú til að skapa skjólgott og aðlaðandi bæjarumhverfi, styðja við verslun og þjónustu og stytta vegalengdir svo að fólk geti sinnt erindum sínum fótgangandi eða hjólandi.

Mikil tækifæri eru til þéttingar byggðar á Ásbrú en það er ekki sama hvernig byggðin er þétt. Vanda þarf til verka og tryggja að ný byggð taki tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er og að íbúðir og lóðir njóti sem mestrar birtu. Einnig er mikilvægt að á miðsvæðinu verði til verslunar- og þjónustuhúsnæði í bland við íbúðir, t.d. á jarðhæðum íbúðarhúsa. Við skipulag reita, hönnun nýrra húsa og útfærslu lóða á Ásbrú ætti að hafa eftirfarandi atriði í huga.



Skissakort til að gefa hugmyndir um mögulega byggð, ekki bindandi.



# SKIPULAG REITA

**Þéttleiki reita:** Þéttleiki reita getur verið mismikill. Þéttasta byggðin ætti að vera í Hjartanu þar sem einnig er lifandi starfsemi og minni þéttleiki á jöðrum Ásbrúar.

**Sól og skjól:** Mikilvægt er að huga að afstöðu sólar og helstu vindáttum við fyrirkomulag byggðarinnar.

**Aðlögun að landslagi:** Ný hús ættu að falla vel að landslagi og nýta ætti landhalla þar sem hann er í stað þess að fletja út lóðir.

**Innfillingarverkefni:** Nýbyggingar þurfa að taka tillit til eldri bygginga innan reitsins og sögu Ásbrúar m.a. hvað varðar götumynd, hlutföll og efnis- og litaval.

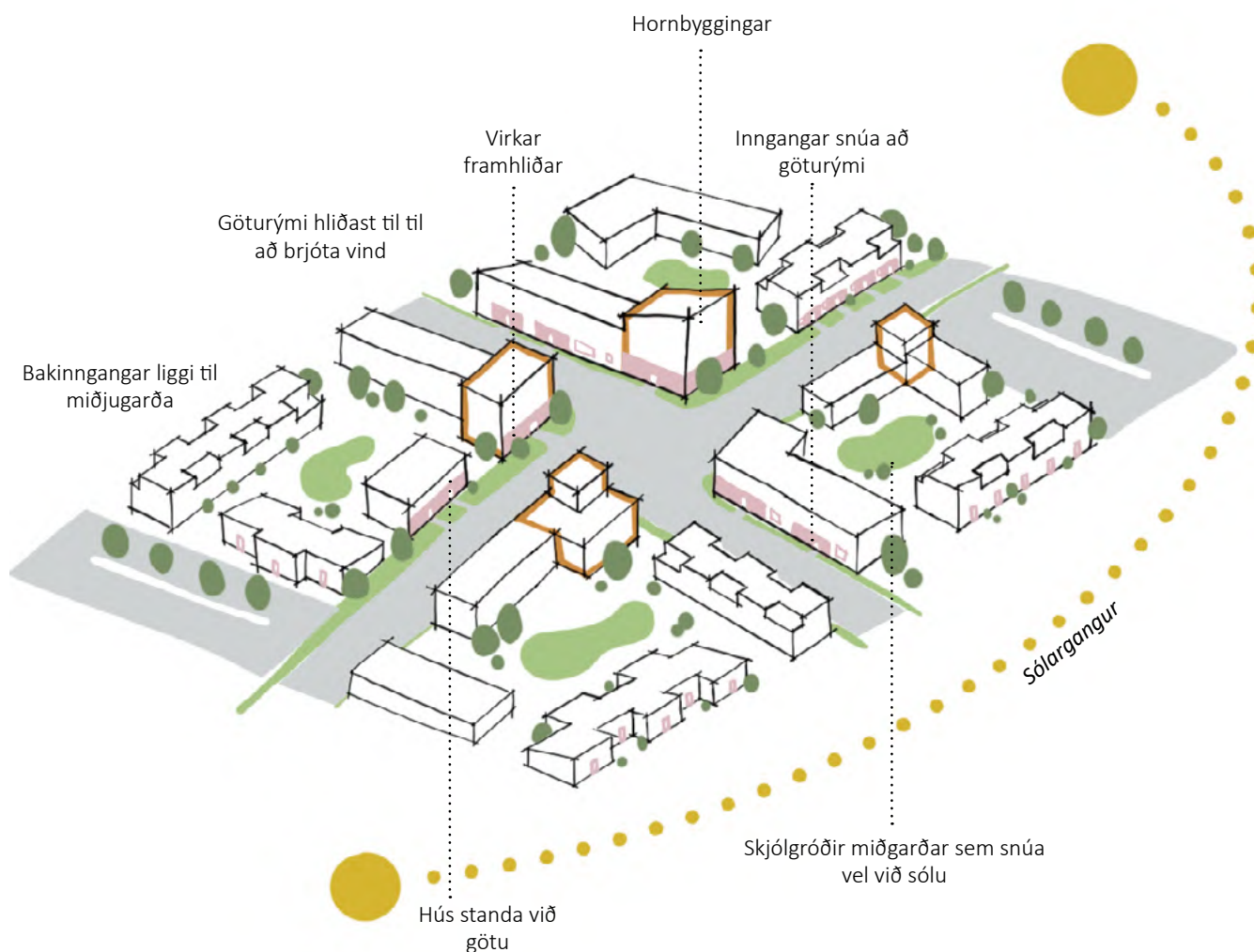
**Hornbyggingar:** Vel hannaðar og áberandi hornbyggingar geta orðið kennileiti sem brjóta upp byggðina og gefa henni karakter.

**Hús við götu:** Nýjar byggingar ættu að standa við götu til að ramma hana inn og með aðalinngang frá henni. Sums staðar geta verið forgarðar, sérstaklega þar sem framhlið snýr í suður.

**Virkar götuhliðar:** Þar sem gert er ráð fyrir starfsemi á jarðhæð er mikilvægt að hafa virkar götuhliðar, þ.e. innganga frá götu og óbyrgða glugga.

**For-, bak- og inngarðar:** For- og bakgarðar geta verið misstórir eftir því hvor hlið hússins snýr í átt að sólu. Inngarðar fjölbýlishúsa ættu að bjóða upp á aðstöðu fyrir börn og eldra fólk til að dvelja og njóta útiveru. Mikilvægt er að aukainngangar í hús séu frá bakgarði.

**Sorplausnir:** Huga þarf að fyrirkomulagi úrgangslausna á reitum. Reykjanesbær gerir ráð fyrir að djúpgámum muni fjölga á næstu árum, sérstaklega við fjölbýlishús.



# HÚSAGERÐIR

Eftirfarandi viðmið eiga fyrst og fremst við um nýbyggingar en einnig má gera breytingar á núverandi húsnæði í einhverjum tilfellum, t.a.m. gera svalir og þá á öllum efri hæðum til að gæta samræmis.

**Fjölbreyttar húsa- og íbúðagerðir:** Í hverju hverfi ættu að vera fjölbreyttar og misstórar húsa- og íbúðagerðir fyrir mismunandi þjóðfélagshópa og fólk á mismunandi ævistigum.

**Fjölbreytt útlit:** Til að skapa áhugavert og aðlaðandi yfirbragð byggðar, ættu byggingar innan sama reits að vera af fjölbreyttum gerðum og fjöldi húshæða ætti að vera breytilegur, einkum til að hleypa birtu inn á dvalarsvæði. Fyrir byggingar yfir 50 m langar ætti að skoða uppbot í húsformi, efnisvali og/eða lit.

**Bjartar íbúðir:** Mikilvægt er að allar íbúðir njóti náttúrulegrar birtu eins og framast er unnt. Huga þarf að skuggavarpri og staðsetningu og stærð glugga.

**Efnisval:** Leitast ætti við að velja vistvæn og endingargóð byggingarefni, sem þola vel veðrun. Við virkar götuhliðar og þar sem gangstéttar liggja þétt við húshliðar verði notast við stein eða múr, en ekki klæðningar úr málm.

**Útsýni:** Sérstaklega þarf að huga að útsýni ef það er til staðar en rétt er að taka fram að ekki hafa allir rétt á útsýni og það getur minnkað þegar verið er að þétta byggð.

**Svalir:** Nýbyggingar ættu að hafa svalir einkum í sólarátt og þakgarða þar sem það á við. Á eldri byggingum ætti að vera heimilt að bæta við hóflegum svölum en gæta þarf samræmis á fjölbýlishúsum.

**Græn þök:** Hvatt er til þess að þök á nýbyggingum séu "græn".

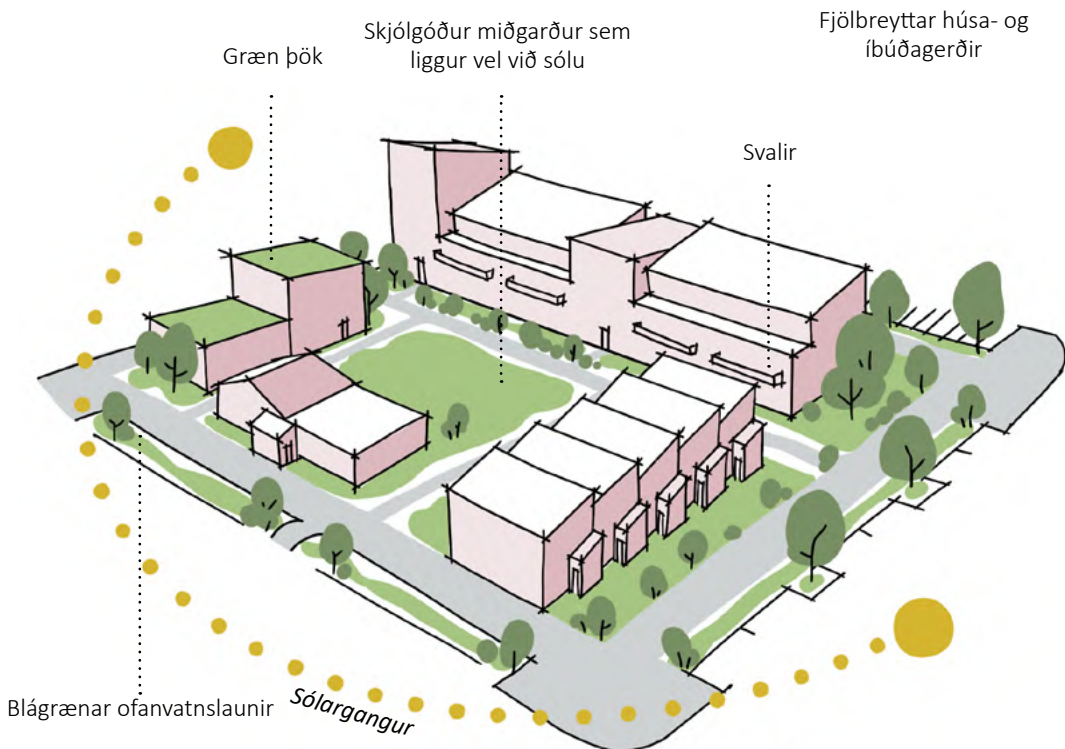
**Aðgengi fyrir alla:** Hús og íbúðir þurfa að uppfylla skilyrði um aðgengi fyrir alla ásamt öðrum viðmiðum byggingarreglugerðar.

Við breytingar á núverandi húsnæði er mikilvægt að hafa eftirfarandi atriði í huga.

**Heildstæð hönnun:** Við deiliskipulagsgerð þarf að gera sömu breytingar á samliggjandi húsum, sem eru hluti af stærri heild s.s. röð sambærilegra fjölbýlishúsa.

**Samræmi í hönnun:** Þegar gerðar eru breytingar á núverandi byggingu þarf að gæta samræmis í formi, hlutföllum og efnisvali t.d. hvað varðar þakform, svalir, glugga og innganga.

**Hækkun húsa:** Heimila má að hækka fjölbýlishús um eina hæð með því skilyrði að sett verði lyftuhús þar sem við á.



# HÖNNUN LÓÐA

Lykilatriði er að unnið sé með blágrænar ofanvatnslausnir á lóðum og þær tengdar við ofanvatnskeðju utan lóðar.

**Dvalarsvæði á lóð:** Dvalarsvæði á lóð ættu að henta til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og vera vel staðsett með tilliti til sólar, skjóls, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

**Skuggavarp:** Mikilvægt er að takmarka skuggavarp á lóð og aðliggjandi lóðum eins og framast er unnt. Dvalarsvæði ætti að vera sunnan eða vestan megin við byggingu ef hægt er.

**Gróður og skjól:** Leitast skal við að skapa skjól fyrir helstu vindáttum á dvalarsvæðum með gróðri eða skjólveggjum.

**Gegndræpt yfirborð:** Lóðir, þ.á.m. bílastæði, skulu hafa gegndræpt yfirborð, s.s. gras, timburpall, eða grasstein til að draga úr vatnsflæði frá lóðinni inn í ofanvatnskerfið.

**Lóðamörk:** Frágangur á lóðamörkum í samráði við aðliggjandi lóðarhafa t.d. hvað varðar landhæð og girðingar. Gróður á lóðamörkum skapi græna götumynd.

**Skjólveggir og girðingar:** Hæð skjólveggja og girðinga ætti að takmarkast við 1,5 m til að draga úr skuggavarp og byrgja ekki

fyrir sjónlínur vegfarenda. Skjólveggir og girðingar yfirgnæfi ekki hús, hæfi byggingarstíl þeirra og séu úr náttúrulegum efnum.

**Sorplausnir:** Útfæra þarf sorplausnir á lóðum á snyrtilegan hátt, t.d. með djúpgámum.

**Lagnir:** Við uppbyggingu þarf að huga að lagnaleiðum, fráveitu og blágrænum ofanvatnslausnum.

## Bílastæði

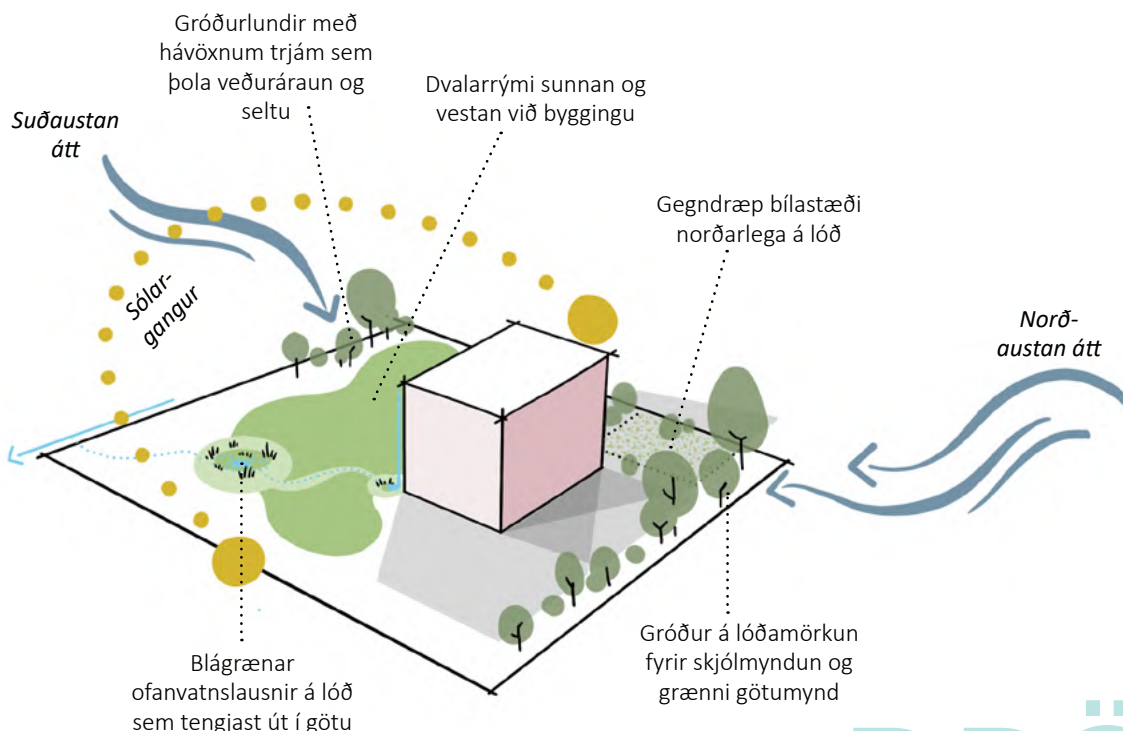
**Fjöldi bílastæða:** Í samræmi við viðmið sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

**Draga úr áhrifum bílastæða:** Mikill fjöldi bílastæða er á Ásbrú, sem eru ekki til prýði. Takmarka skal fjölda bílastæða eins og framast er unnt og staðsetja þau í skugga á jaðri lóðar ef hægt er.

**Gróður á bílastæðum:** Leitast ætti við að fegra bílastæði með gróðri eða gróðurkerjum, s.s. hávöxnu tré að lágmarki sjötta hverjum bás.

**Yfirborðfrágangur:** Nota skal gegndræpt yfirborðsefni, s.s. grasstein eða ecocaster með grasfræjum, sem mest á bílastæði innan lóðar.

**Rafmagnshleðslustöðvar:** Við gerð bílastæða skal gera ráð fyrir að hægt verði að setja upp rafmagnshleðslustöð.



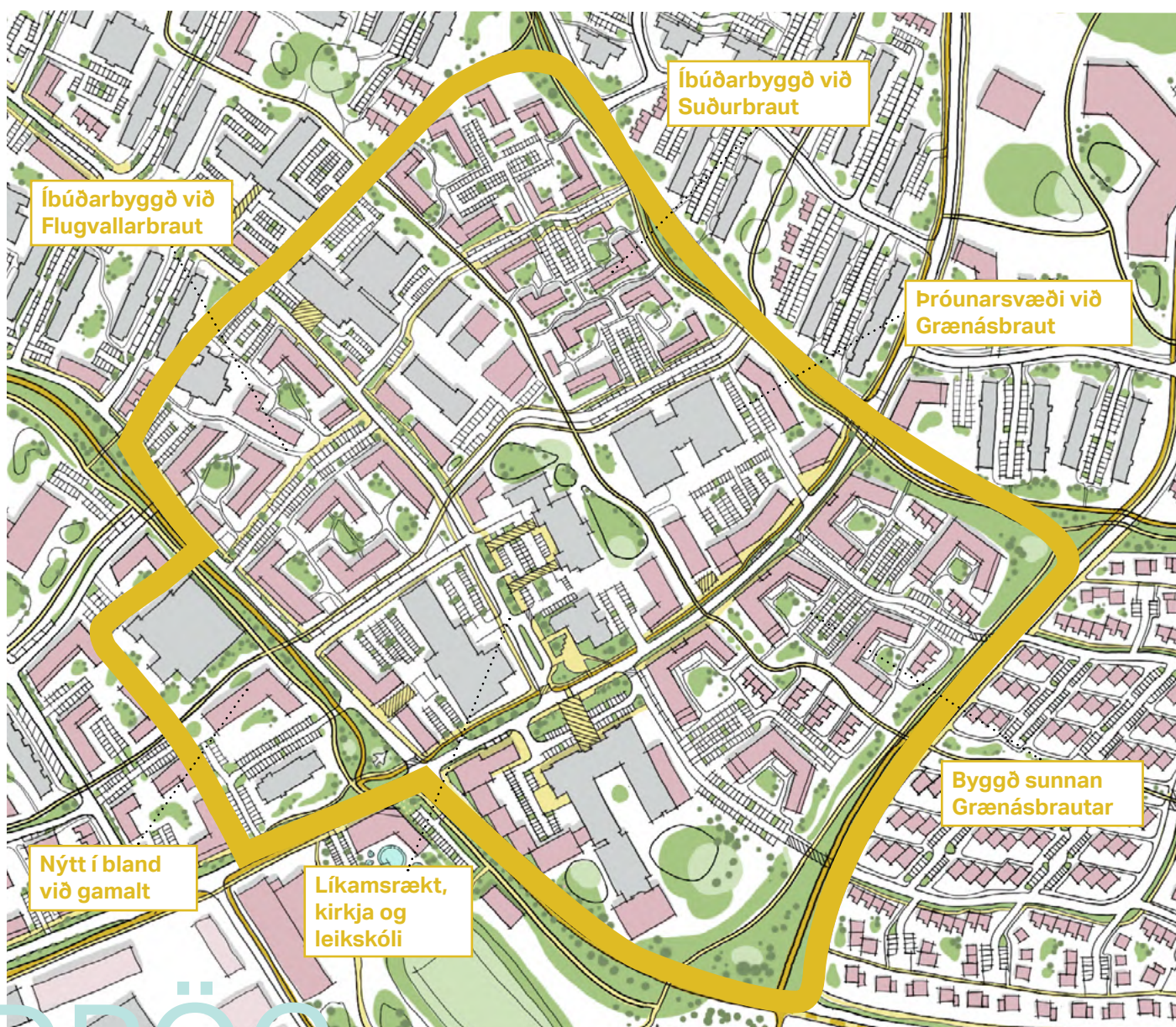
Skýringarmynd til að gefa hugmynd um áherslur, ekki bindandi.

# HJARTAÐ

Hjartað er mannlífsmiðja Ásbrúar þar sem fólk kemur saman og sækir þjónustu og starfsemi. Þar eru margar af merkilegustu byggingum Ásbrúar, s.s. kirkjan, gamli spítalinn og Andrew's Theatre, sem mikilvægt er að halda í vegna sögulegrar skírskotunar og staðaranda. Í Hjartanu er lögð áhersla á aðlaðandi og gönguvæna götumynd með innganga frá götu, hvort sem um er að ræða íbúðarhúsnæði eða verslunarhúsnæði á jarðhæð.

Hjartað skiptist annars vegar í svæði sem eru fyrst og fremst fyrir þetta íbúðarbyggð og hins vegar svæði þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Afmörkun þessara svæða er ekki bindandi, því að tryggja þarf ákveðinn sveigjanleika í samræmi við eftirspurn og þörf fyrir atvinnuhúsnæði.

Hins vegar er mikilvægt að skipulagsyfirvöld tryggi að nægt húsnæði sé til staðar fyrir verslun og þjónustu við íbúa og til þess að skapa lifandi umhverfi á Ásbrú. Almennt fæst minna verð fyrir atvinnuhúsnæði en íbúðarhúsnæði og því skortir stundum á hvata fyrir uppbyggingaraðila til að byggja slíkt húsnæði.



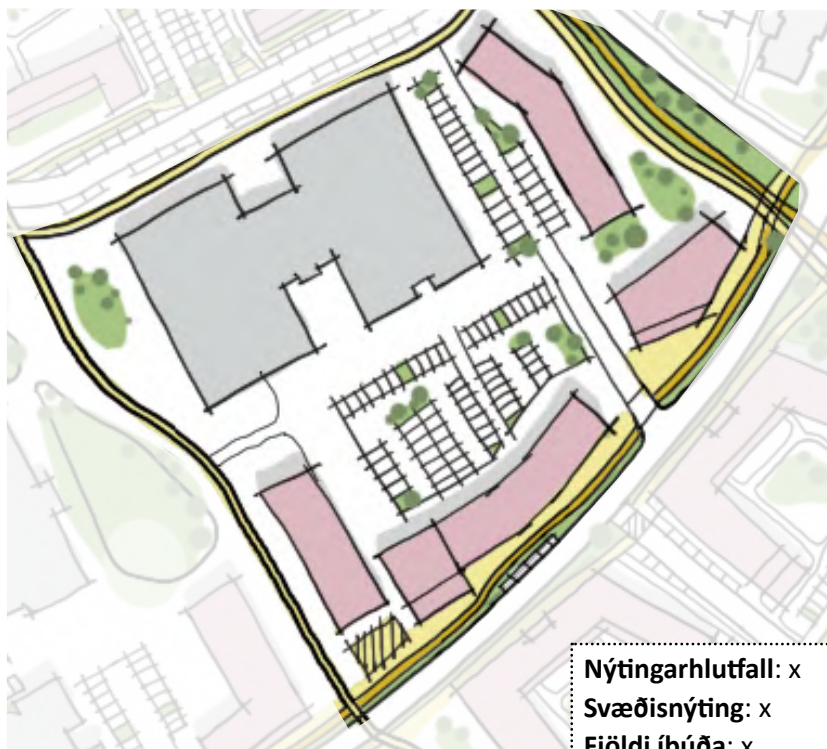
Skýringarkort til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki binandi.

# ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ GRÆNÁSBRAUT

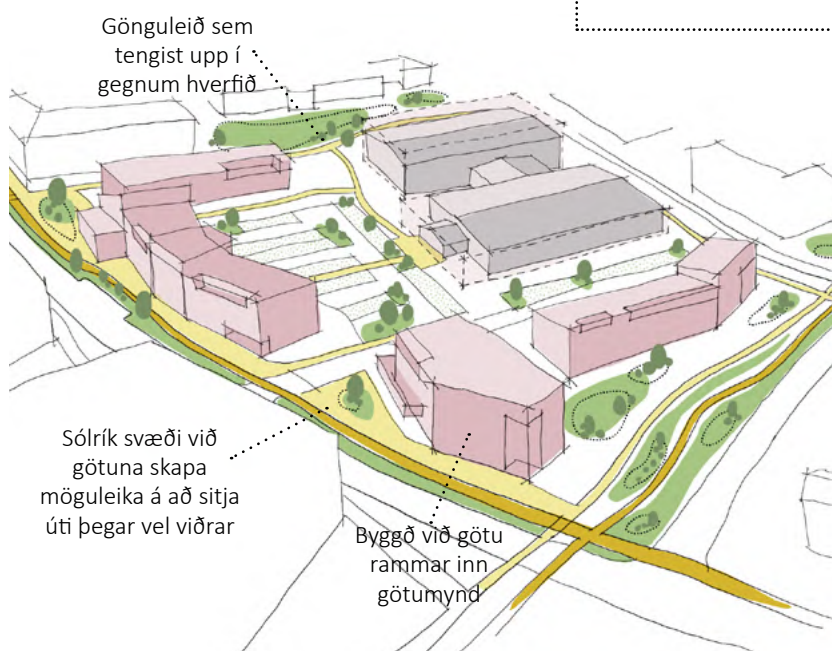
Við Grænásbraut í miðju Hjartanu eru auðar og vannýttar lóðir sem bjóða upp á mikil tækifæri til uppbyggingar verslunar- og þjónustu á jarðhæð og íbúðir, skrifstofur eða gististarfsemi á efri hæðum.

## Áherslur:

- 3-4 hæða byggingar meðfram Grænásbraut og Suðurbraut og mögulega 5 hæðir nærri götuhorninu, með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum. Ný byggð skapar skjól og virka framhlið að Grænásbraut.
- Ný byggð geti orðið hluti af stærri uppbyggingu á lóðinni ef núverandi húsnæði verður rífið í framtíðinni. Einnig verði möguleiki að byggja við og/eða ofan á núverandi húsnæði.
- Tækifæri fyrir fleiri lítil þjónustufyrirtæki, opinbera þjónustu eða verslanir.
- Tengslum verslunar og þjónustu og götumyndar tryggð með byggingum sem næst götu, innganga frá Grænásbraut og stóra óbygðða glugga að götunni.
- Bílastæði brotin upp með trjágróðri og gegndræpu yfirborði.
- Gönguleiðir á lóðinni að verslunarhúsnæði þannig að fótgangandi þurfi ekki að fara yfir bílastæði.
- Stór grænn geiri eftir Suðurbrautinni sem tengist undir Grænásbrautina.
- Mögulega miðlunartjörn nærri götuhorninu með aðlaðandi landslagsmótun, sem getur tekið við ofanvatni af bílastæðum og þökum.



Nýtingarhlutfall: x  
Svæðisnýting: x  
Fjöldi íbúða: x



Gönguleið sem tengist upp í gegnum hverfið

Sólrík svæði við götuna skapa möguleika á að sitja úti þegar vel viðrar

Byggð við götu rammur inn götumynd

Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

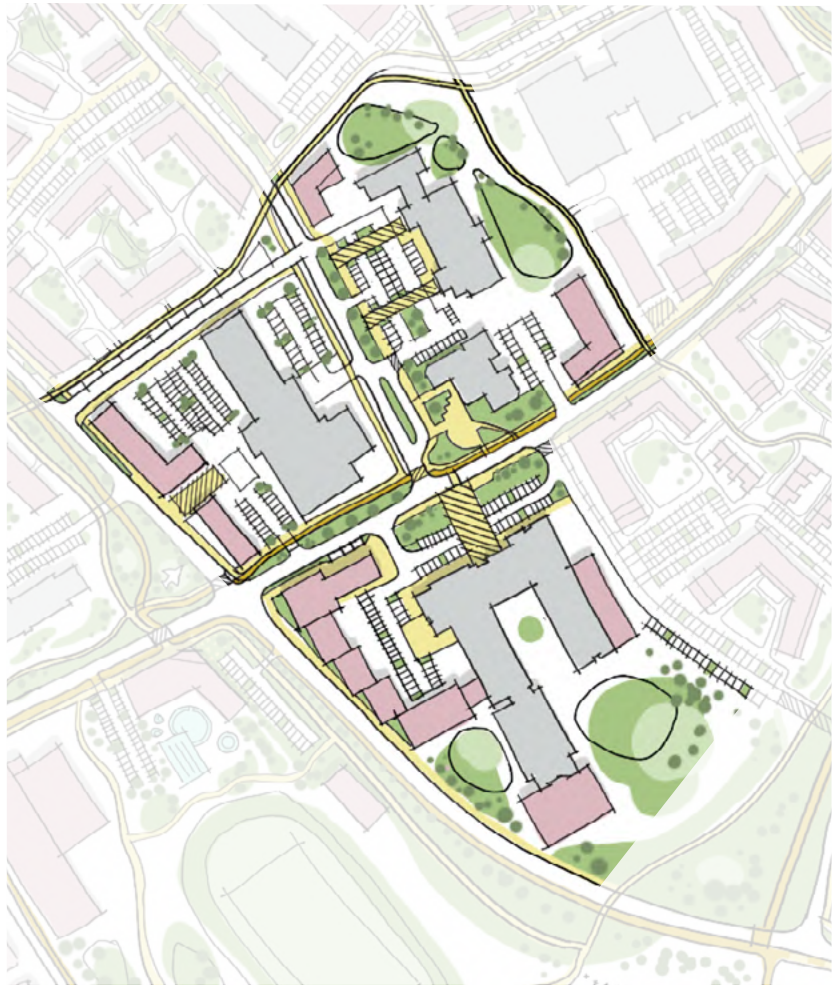


# LÍKAMSRÆKT, KIRKJA OG LEIKSKÓLI

Svæði þar sem í dag er líkamsræktarstöð, kapólsk kirkja og leikskóli Hjallastefnunnar norðan Grænásbrautar og Keilir sunnan hennar. Þar eru mikil tækifæri til að fegra umhverfið og mögulega byggja á horni líkamsræktarstöðvarinnar og Keilis til að styrkja götummynd Flugvallarbrautar og Grænásbrautar. Hugmyndir hafa komið upp um að grunnskóli komi á svæðið í stað Keilis - miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs, sem myndi flytjast á Háaleiti.

## Áherslur:

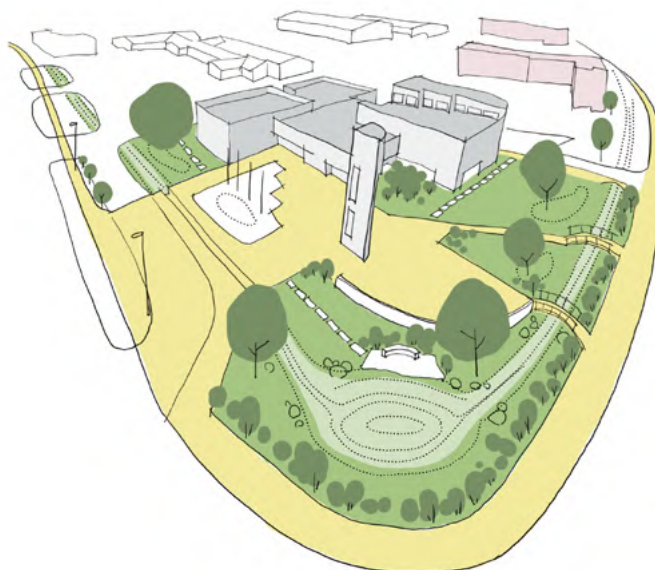
- Göturýmið við Grænásbraut afmarkað betur með götutrjám til að fegra umhverfið og minnka sjónsvið götunnar og stuðla þannig að lægri umferðahraða. Tryggja öruggar þveranir gangandi vegfaranda yfir götuna.
- Götuhorn við Keili afmarkað með 3-4 byggingum eða viðbyggingum við núverandi húsnæði fyrir starfsemi tengda þeirri starfsemi sem þar verður í framtíðinni.
- Bætt aðgengi og aðkoma að Keili fegruð fyrir gangandi frá Grænásbraut.
- Aðlaðandi aðkoma fyrir gangandi að inngangi líkamsræktarstöðvarinnar. Skoða hvort að opna mætti inngang einnig til austurs.
- Nýtt verslunarhúsnæði með framhlið að Flugvallarbraut sem virkjar göturýmið og ramma inn aðkomu að ræktinni. Þar mætti hýsa starfsemi tengda líkamsrækt og heilsu.
- Bílastæði þar sem nýbyggingar rísa færð til norðurs og/eða bílastæðum bætt við austan megin við bygginguna ef þörf krefur.
- Bílastæði brotin upp og fegruð með trjágróðri.
- Skjólmyndun og afmörkun lóða með landslagsmótun og gróðri á jöðrum til norðurs og austurs.
- Blágrænar ofanvatnslausnir ramma inn aðkomu að kirkjunni frá Grænásbraut og skapa fallegt umhverfi í kringum hana.



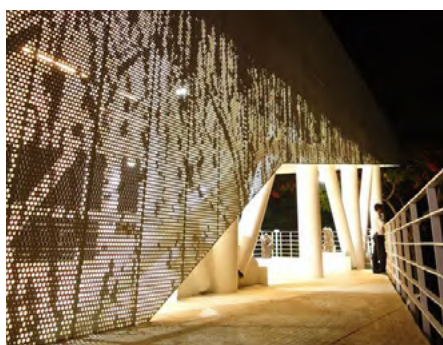
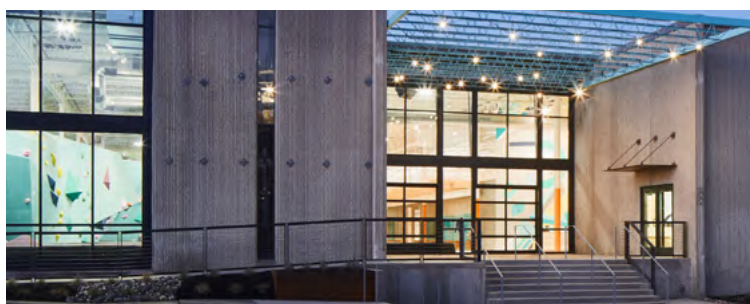
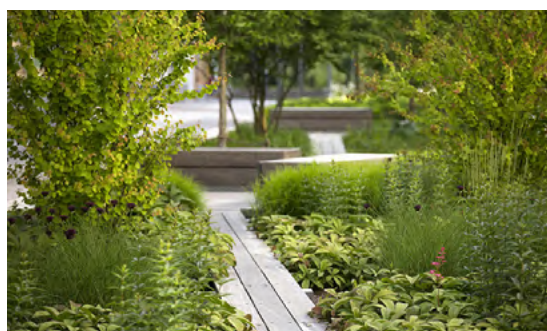
Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

Nýtingarhlutfall: x  
Svæðisnýting: x  
Fjöldi íbúða: x

- Bílastæði sunnan leikskólabyggingar fegrðu. Það 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 gegndræpu 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.
- Hægt væri að samnýta bílastæði á svæðinu þar sem aðsókn í skóla, leikskóla, líkamsrækt og kirkju er á ólíkum tímum sólarhringsins og vikunnar.
- Gönguleiðir tengjast í gegnum allt hverfið vestan við leikskóla og kirkjulóð og einnig norðan leikskólalóðar.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



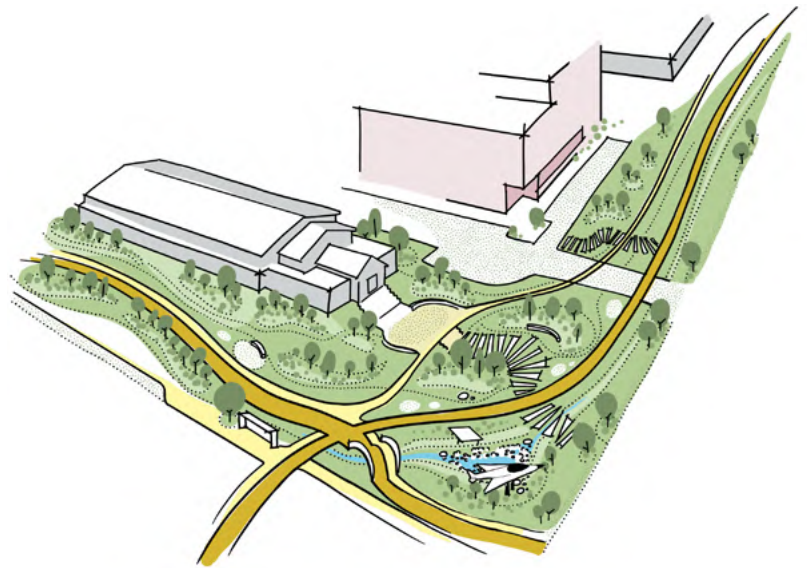
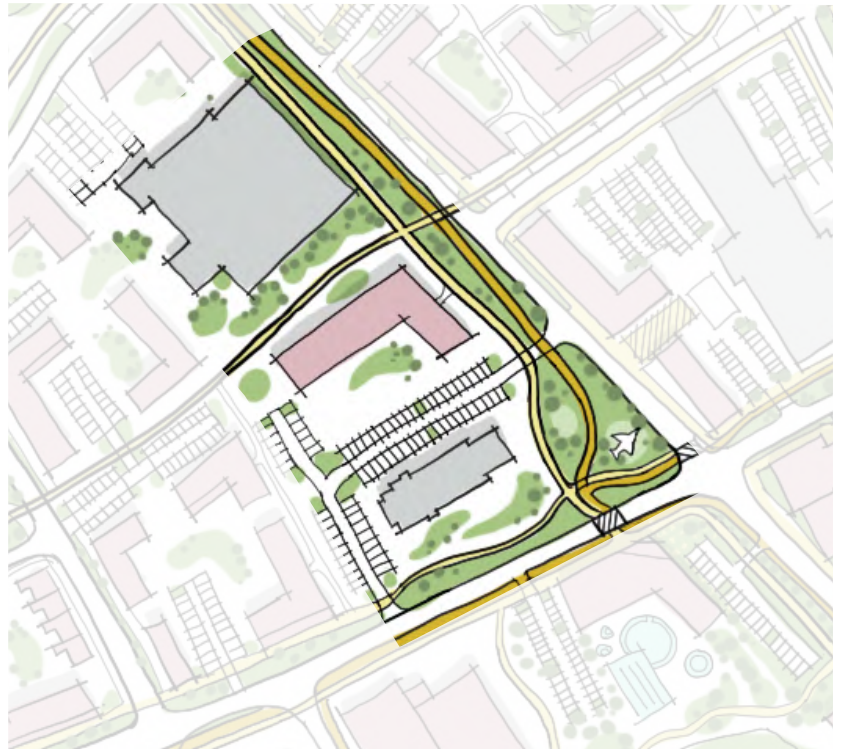
Stemningsmyndir

# NÝTT Í BLAND VIÐ GAMALT

Á svæðinu er gamli spítali herstöðvarinnar og Andrew's Theatre, sem eru meðal helstu kennileita á Ásbrú. Í kringum þessar byggingar er mikið af vannýttu svæði þar sem hægt væri að reisa íbúðarbyggð. Báðar byggingarnar eru með starfsemi sem gefur ekki mikið af sér út í göturýmið þannig að svæðið hentar ekki endilega vel fyrir verslun og þjónustu en mögulega mætti koma þar fyrir meira húsnæði fyrir tólmstundir og menningu.

## Áherslur:

- Núverandi byggingar frá herstöðvarárunum, sem vísa til einstakrar sögu Ásbrúar, fái að standa áfram. Þeim sé vel við haldið og þar sé starfsemi eins og fremst er kostur.
- 2-3 hæða ný íbúðarbyggð norðan og vestan við byggingarnar, sem skyggja þó ekki um of á þær.
- Grænn geiri fyrir framan byggingarnar meðfram Flugvallarbraut.
- Bílastæði skulu vera á jaðri lóðar, í skugga, með gegndræpt yfirborð og fegrud með trjágróðri.
- Góðar gönguteningar innan svæðisins og við önnur íbúðar- og verslunarsvæði.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



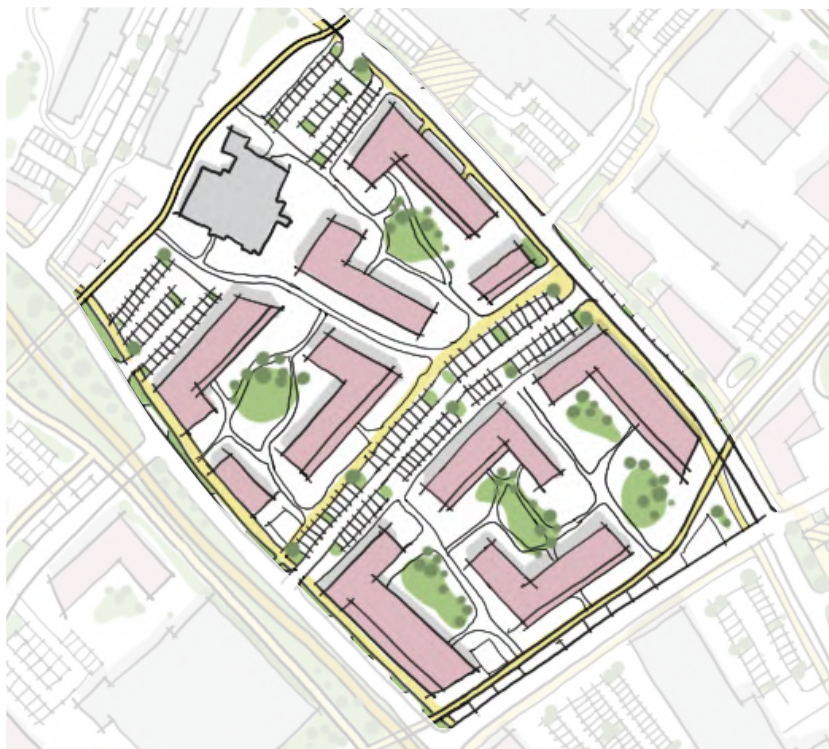


# ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ FLUGVALLARBRAUT

Svæði norðan við líkamsræktarstöð sem hentar vel fyrir íbúðauppbyggingu.

## Áherslur:

- 3-4 hæða byggingar, sem snúa þannig að þær skýla sólríkum inngarði fyrir helstu vindáttum.
- Inngangar ættu að vera frá Flugvallarbraut og Keilisbraut til þess að skapa lifandi göturými en einnig er mikilvægt að hafa innganga frá inngörðum svo að börn geti sjálf hlaupið inn og út í garð.
- Íbúðir séu bjartar með stóra glugga í austur, suður og vestur eins og hægt er og svalir.
- Bílastæði skulu taka sem minnst rými, vera í skugga, með gegndræpt yfirborð og fegruð með trjágróðri.
- Mikilvægar gönguleiðir meðfram og í gegnum lóðina.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



# ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ SUÐURBRAUT

Autt svæði við Suðurbraut í námunda við íbúðarsvæði í Dátahverfinu og við Fjörubraut. Svæðið er fjærst Grænásbraut og hentar vel fyrir íbúðarbyggð í nálægð við verslun og þjónustu.

## Áherslur:

- 1-4 hæða byggingar, misháar til að tryggja fjölbreytni í massa.
- Afstaða bygginga þarf að taka mið af stöðu sólar og helstu vindáttum. Þær ættu að ramma af sameiginlega inngarða þar sem íbúar geta hist, dvalið og leikið sér.
- Inngangar ættu að vera tveir fyrir hvern stigagang, aðalinngangur sem snýr út að götu og aukainngangur sem snýr að innigarði eða almenningsrými.
- Íbúðir séu bjartar með stóra glugga og svalir, sérstaklega í dvalarrýmum sem snúa í átt að sólu.
- Bílastæði skulu taka sem minnst rými, vera staðsett á skuggsælum stöðum, með gegndræpt yfirborð og fegrud með trjágroðri.
- Breiður grænn geiri verður meðfram Suðurbraut. Blágrænar ofanvatnslausnir má nýta til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.
- Góð göngutenging austur-vestur til að tengjast fyrirhuguðum framtíðarskólum.
- Svæðið vestan við íbúðarbyggðina, þar sem er ein óbyggð lóð og önnur þar sem í dag eru byggingar með veitingastað og þjónustu, gæti þróast yfir í íbúðarbyggð með svipuðu fyrirkomulagi ef áhugi er fyrir því.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

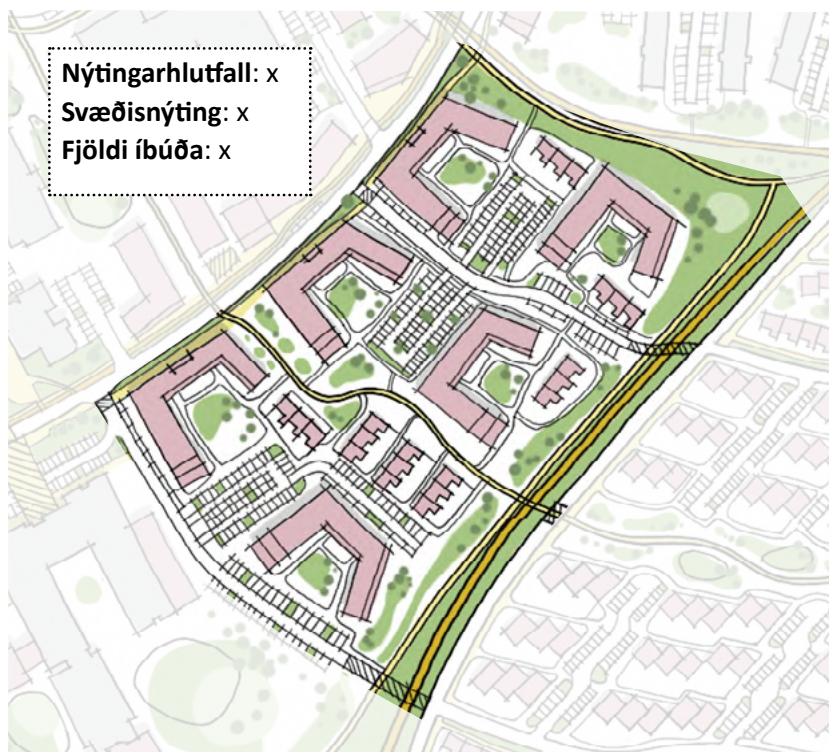


# BYGGÐ SUNNAN GRÆNÁSBRAUTAR

Nánast autt svæði við Grænásbraut í Hjarta Ásbrúar. Meðfram Grænásbraut yrði blönduð byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Fjær Grænásbraut á svæði sem hallar mót suðaustri yrði hrein íbúðarbyggð.

## Áherslur:

- 3-4 hæða byggingar meðfram Grænásbraut, með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum. Ný byggð skapar skjól og virka framhlið að Grænásbraut.
- Við Grænásbraut skal huga að tengslum verslunar og þjónustu og götumyndar með byggingum sem næst götu, innganga frá Grænásbraut og stóra óbygðá glugga að götunni.
- 2-4 hæða íbúðarbyggingar suðaustan við blönduðu byggðina. Byggðin trappast niður brekkuna og lögð áhersla á að hámarka útsýni í átt að fjallgarði Reykjanessins og til sjávar.
- Byggingum sé þannig fyrirkommið að inngarðar snúi í átt að sólu, t.d. U-laga eins og sýnt er á skýringarmyndum.
- Bílastæði séu sem mest í skugga, gegndræp og brotin upp með trjágróðri.
- Góðar gönguteningar innan svæðisins og við önnur íbúðar- og verslunarsvæði.
- Stór grænn geiri kemur niður eftir Suðurbrautinni og undir Grænásbrautina í austurjaðri svæðisins.
- Blágrænar ofanvatnslausnir má nýta til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

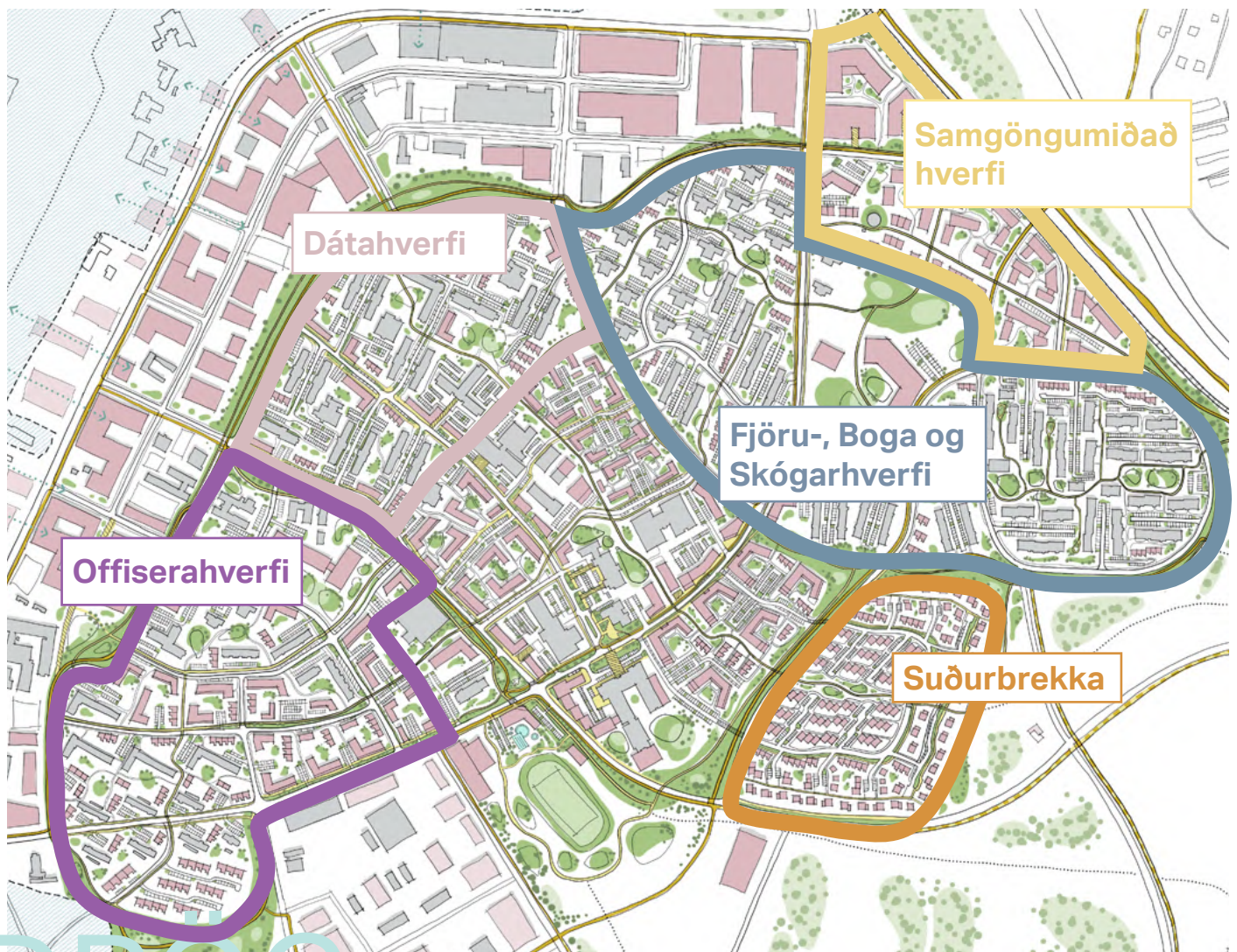


# ÍBÚÐARSVÆÐI

Á Ásbrú eru skilgreind fimm íbúðarsvæði sem umlykja Hjartað. Grænir geirar afmarka íbúðarhverfin og göngu- og hjólaleiðir um þá tengja þau um leið saman og við miðsvæðið. Íbúðarsvæðin eru róleg hverfi þar sem íbúar á öllum aldri, fjölskyldur og einstaklingar lifa og hrærast á hverjum degi. Þar er almennt minni starfsemi og þjónusta en í Hjartanu utan nærbjónustu á borð við grunn- og leikskóla. Gert er ráð fyrir mismiklum þéttleika og blöndun í hverju hverfi.

Í dag býr meirihluti íbúa í austurhluta Ásbrúar, sem kallað er Fjöru-, Boga- og Skógarhverfi, sem jafnframt er stærsta hverfið. Hér er fjallað um það hverfi í tveimur hlutum, annars vegar Fjöru- og Bogahverfi og hins vegar Skógarhverfi. Í Dátahverfinu norðan við Hjartað er elsta byggðin á Ásbrú þar sem ný byggð mun koma til með að styrkja hverfið sem heildstæðari byggð. Í Offiserahverfinu til vestur er mikið rými til þéttingar og þar er gert ráð fyrir blöndu af fjölbýli og sérþýli.

Skilgreind eru tvö ný hverfi á óbyggðu landi, Suðurbrekka sunnan við Hjartað þar sem áhersla er á sérþýli og svo þétt hverfi nálægt Reykjanesbraut þar sem gert er ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur.



Skýringarkort til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

# FJÖRUBRAUT OG BOGABRAUT

Íbúðarhverfi með fjölbýlishúsum þar sem er takmarkað rými að þetta byggð nema með fingerðri lágreistri byggð, sem eykur fjölbreytni og myndar skjól.

## Áherslur:

- Skilgreind hefur verið aðalgönguleið í gegnum hverfið sem tengir saman helstu leiksvæði og leið að skóla handan Grænásbrautar. Leggja á áherslu á að gangstéttar við hús tengist þessari aðalleið og hún sé aðgengileg, greiðfær og hæfilega lýst.
- Byggðin þétt með 1-2ja hæða raðhúsum í jaðri hverfisins og inn á milli íbúðarblokka.
- Byggingar hannaðar 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.
- Byggingum raðað upp þannig að þær tengist innri gördum sem efla félagsleg samskipti nágretta.
- Bílastæði séu sem mest í skugga, gegndræp og brotin upp með trjágróðri.
- Blágrænar ofanvatnslausnir nýttar til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.
- Mismunandi notkun á leiksvæðum fyrir ólíka aldurshópa þannig að sum eru með náttúrlegra yfirbragð en nú er. Fækka svæðum með úr sér gengnum leiktækjum en leggja þeim mun meira upp úr vandaðri hönnun á stærstu leiksvæðunum við aðalgönguleið.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



# SKÓGARBRAUT

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

## Áherslur:

- 1-2ja hæða raðhús á vannýttum lóðum í jaðri hverfisins, sérstaklega til norðurs þar sem þau mynda skjól fyrir norðanáttinni.
- Öruggar gönguleiðir í gegnum hverfið að nýjum skóla.
- Skjólgóður og gróðursæll inngarður með gönguleið í gegnum hverfið þar sem íbúar hafa tækifæri til þess að hittast, grilla saman og börn að leika.
- Bílastæði séu sem mest í skugga, gegndræp og brotin upp með trjágróðri.
- Blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu endurnýjaðar og fegraðar með skemmtilegri landslagsmótun.
- Útirými hönnuð þannig að þau höfði til fólks á öllum aldri og hafi sem náttúrulegast yfirbragð. Svæðum með úr sér gengnum leiktækjum fækkað og þeim mun meira lagt upp úr vandaðri hönnun á stærsta leiksvæðinu í miðjunni.



*Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.*



# OFFISERAHVERFIÐ

Hverfið þar sem að liðsforingjar (e. officers) varnarliðsins bjuggu og Offisera-klúbburinn er staðsettur. Mjög sundurleitt hverfi með mjög lítinn þéttleika og mikið af auðu svæði þar sem tækifæri eru til að byggja allt að þrefalt fleiri íbúðir en eru á svæðinu í dag.

## Áherslur:

- 2-4ja hæða blanda af fjölbýli og raðhúsum á auðum svæðum til þess að tryggja fjölbreytni í húsnæðiskosti á svæðinu.
- Hverfið stækkað lítillega til suðurs með nýjum götum fyrir sérþýli, einkum par- og raðhús.
- Reglulegt og læsilegt gatna- og stíganet, sem rammað er inn af húsum sem snúa að götu.
- Byggingum sé þannig fyrirkommið að for- og bakgarðar séu stærri þar sem þeir snúa í átt að sólu.
- Bílastæði séu sem mest í skugga, gegndræp og brotin upp með trjágróðri.
- Öruggar gönguleiðir í gegnum hverfið að skóla.
- Stór grænn geiri meðfram Flugvallarbraut og Lindarbraut.
- Blágrænar ofanvatnslausnir nýttar til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



# DÁTAHVERFIÐ

Elsta hverfið á Ásbrú, þar sem byggðar voru einstaklingsíbúðir fyrir varnariðið. Þar eru sjö þör af samsíða blokkum með mótuneytisbyggingu til hliðar, sem er byggðarmynstur sem vísar sterkt til sögu Ásbrúar. Þó nokkuð vannýtt svæði er á jöðrum hverfisins og innan þess sem hægt væri að byggja á til að mynda sjálfbærari heild.

## Áherslur:

- 2-3ja hæða fjölbýli og 1-2ja hæða raðhús á auðum svæðum, sem að auka fjölbreytni í húsnæðiskosti á svæðinu.
- Lagt er til að umbreyta gatnakerfinu og þétta byggð meðfram götum til þess að skapa betri göturými og aðlaðandi íbúðargarða. Gatnakerfið er gert samhangandi og skilvirkara með því að tengja saman botnlanga og breyta bílastæðum á milli blokka í götur þannig að framhliðar húsanna snúi að götunni og skapi vel afmarkað göturými.
- Stór bílastæði brotin upp í smærri einingar og þeim komið fyrir meðfram götum, inn á milli húsa og í sameiginlegum innri görðum. Nýta rýmið fyrir minni skjólgóð græn svæði og örugg leiksvæði þar sem foreldrar geta fylgst með börnum að leik.
- Öruggar gönguleiðir í gegnum hverfið að skóla.
- Blágrænar ofanvatnslausnir fegraðar með skemmtilegri landslagsmótun og nýjum og aðgengilegum göngubrúum yfir græna geira.
- Útirými hönnuð þannig að þau höfði til fólks á öllum aldri og hafi sem náttúrulegast yfirbragð.



*Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.*





# SÉRBYLI Í SUÐURBREKKU

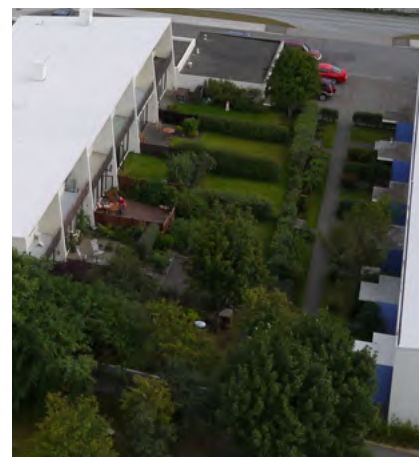
Autt svæði suður af Virkisbraut þar sem áður voru íbúðarhús varnarliðsins. Svæðið hallar mót suðaustri og nýtur fallegs útsýnis í átt að fjallgarði Reykjanessins. Það hentar vel fyrir íbúðarbyggð með minni þéttleika.

## Áherslur:

- 1-2ja hæða rað- og einbýlishús. Byggðin yrði þéttust næst virkisbraut með tiltölulega litlum raðhúsaíbúðum og stærri einbýlishúsum neðar í brekkunni, sem hægt er að sjá á milli svo sem flestir geti notið útsýnisins.
- Ný hús ættu að falla vel að landslagi og nýta ætti landhalla þar sem hann er í stað þess að fletja út lóðir.
- Byggingum sé þannig fyrirkomið að for- og bakgarðar séu stærri þar sem þeir snúa í átt að sólu.
- Dvalarsvæði á lóð ættu að henta til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og vera vel staðsett með tilliti til sólar, skjóls, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.
- Bílastæði séu sem mest í skugga, gegndræp og brotin upp með trjágróðri.
- Góðar gönguteningar innan svæðisins, í átt að skóla og að verslunar- og þjónustusvæði við Grænásbraut.
- Stór grænn geiri liggur meðfram hverfinu norðanverðu. Annar grænn geiri og opið svæði verður sunnan við hverfið handan Flugvallabrautar.
- Blágrænar ofanvatnslausnir nýttar til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.
- Ekki má vera með girðingar og skjólveggi hærrí en 1,5 m sem byrgja sýn gangandi vegfarenda.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

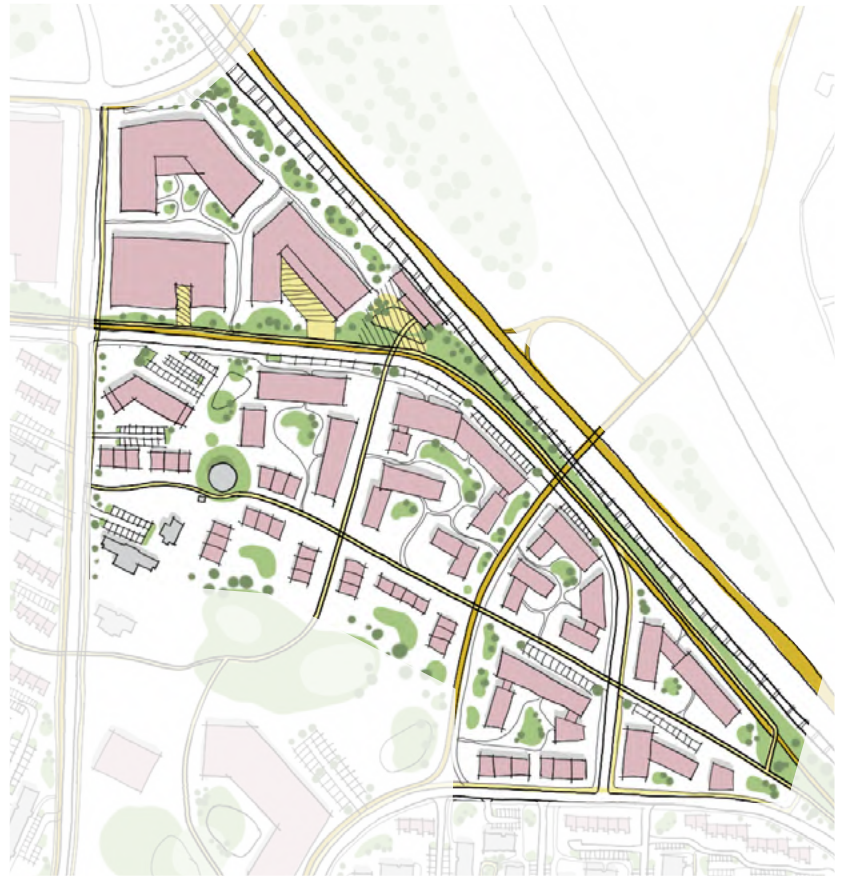


# SAMGÖNGUMIÐAÐ HVERFI

Uppbygging hágæða almenningsamgöngukerfis milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur (KRL-kerfi) með stoppistöð á Ásbrú skapar tækifæri fyrir þétta, blandaða og samgöngumiðaða byggð. Næst Reykjanesbraut og KRL stoppistöðinni verður reitur sem skipulagður verður samhliða skipulagi KRL-línunnar og stoppistöðvarinnar og gæti hentað undir margvíslega landnotkun skv. hugmyndafræðinni um samgöngumiðað skipulag (e. transit oriented development).

## Áherslur:

- Þétt 3-5 hæða íbúðarbyggð í kringum KRL-stöð.
- Lykilatriði að halda fjölda bílastæða í lágmarki í kringum KRL-stöðina til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta. Skoða mætti hvort að á svæðinu geti risið bíllaus byggð. Fá bílastæði á yfirborði og þétt byggð.
- Byggðin sé hæst næst Reykjanesbrautinni og trappist niður til suðvesturs í átt að sólu.
- Byggingar séu sem næst götu, góðar gangstéttar og inngangar frá götunni.
- Barnvænni byggð verði nær fyrirhuguðu skólasvæði með góðum göngu- og hjólateningum.
- For- eða bakgarðar snúa í átt að sólu og aukainngangar í byggingar frá bakgörðum.
- Grænn geiri með göngu- og hjólastíg liggur í gegnum hverfið og tengir það og KRL-stöðina við Hjarta Ásbrúar.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



# NÝSKÖPUNAR- OG ATHAFNASVÆÐI

Á Ásbrú er gert ráð fyrir athafnasvæði á Háaleiti næst flugvöllinum, á Tæknivöllum þar fyrir sunnan og nyrst er svæði fyrir gagnaver. Háaleiti hefur skýra sérstöðu fyrir athafnastarfsemi og nýsköpun vegna nálægðar og sérstakra tengsla við flugvöllinn.

Svæðin tengjast vegakerfinu um hringleið þungaflutninga en einnig er gert ráð fyrir að þau séu vel aðgengileg með almenningsamgöngum og hjólaleiðum eftir grænum geirum og Grænásbraut. Gert er ráð fyrir gangstéttum meðfram götum á þessum svæðum og góðum gönguleiðum fyrir starfsfólk. Hvetja ætti starfsfólk til að nýta virka samgöngumáta og tryggja að næg hjólastæði séu til staðar. Starfsfólk á þessum svæðum getur stutt við mannlíf í Hjarta

Ásbrúar, þangað sem það getur gengið eða hjólað og leitað eftir veitingum og annarri þjónustu.

Starfsemi svæðanna, athafna- og þekkingariðnaður, ásamt flugtengdri starfsemi, mun einnig tengjast og þau styðja við og styrkja hvert annað. Hér verður ekki fjallað sérstaklega um athafnasvæðið á Tæknivöllum og Ásenda þar sem unnið er að deiliskipulagi þar.



Skýringarkort til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

# HÁALEITI

Á svæðinu er mikil tækifæri fyrir uppbyggingu starfsemi í tengslum við flugvöllinn. Í þróunaráætlun K64 er lögð mikil áhersla á þróun starfsemi á Háaleiti sem getur nýtt sér hlið inn á flugvallarsvæðið. Mögulegt er að koma fyrir mismunandi flugvallarstarfsemi (airside) og verslunarstarfsemi (landside) sem styður hvor við aðra.

Á svæðinu er í dag Háaleitisskóli, sem er eini grunnskólinn á Ásbrú en hugsanlega verður hann fluttur og aðrir grunnskólar opnaðir nær íbúðarhverfum. Mögulega mun starfsemi Keilis - Miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs flytja þangað í staðinn og mynda nýsköpunarkjarna. Svæðið er mjög vel staðsett til þess að hýsa ýmis konar nýsköpunar-, rannsókn- og fræðslustarfsemi. Þar getur risið starfsemi eins og lóðrétt ræktun, framleiðsla á líftækni- og heilsuvörum og þekkingariðnaður í tengslum við ferðamennsku, flug og uppbyggingu.

## Áherslur:

- Uppbygging á sérhæfðu húsnæði fyrir athafnastarfsemi sem tengist flugvöllinum.
- Uppbygging fyrir starfsemi tengda nýsköpun, rannsóknum og fræðslu. Áhersla á vandaða hönnun og frágang á húsnæði, lóðum og almenningsrými. Gera skal ráð fyrir aðstöðu utandyra fyrir starfsfólk til að ræða málin.
- Starfsemi á svæðinu geti nýtt sér hlið inn á flugvallarsvæðið, sem færi jafnvel í gegnum atvinnuhúsnæði með færslu á flugvallargirðingunni.
- Aðkoma að svæðinu verði um hringleið þungaflutninga sem liggur meðfram því og tryggt að vörubílar stytti sér ekki leið í gegnum íbúðarhverfi með hraðalækkandi aðgerðum á þeim svæðum.
- Götur innan svæðisins verði hannaðar með vöruflytninga í huga en einnig með gangstétt og blágrænum ofanvatnslausnum til að skapa gönguvænt umhverfi fyrir starfsfólk á svæðinu.
- Áhersla er á virkar samgöngur. Tengistígur liggur eftir Grénásbraut beint inn í hverfið og tryggja þarf nægan fjölda hjólastæða fyrir starfsfólk á svæðinu.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

- Grænn geiri aðskilur svæðið frá íbúðarbyggð og skapar um leið aðlaðandi svæði með hjóla- og gönguleið fyrir starfsfólk á svæðinu.
- Bílastæðum sé haldið í lágmarki, þau séu fyrst og fremst í skugga, gegndræp og brotin upp með gróðri.
- Á svæðinu gætu risið veitingastaðir sem þjóna starfsfólki í kring en einnig er mikilvægt að skapa góðar gönguleiðir í Hjarta Ásbrúar til að fjölga viðskiptavinum verslunar og þjónustu þar og ýta undir mannlíf.



Stemningsmyndir

## GAGNAVER

Á svæðinu er í dag gagnaver Verne Global, sem fyrirhugar að stækka starfsemina sem mun teygja sig langleiðina að Grænásbraut.

### Áherslur:

- Uppbygging á sérhæfðu húsnæði fyrir athafnastarfsemi.
- Aðkoma að svæðinu verði um hringleið þungaflutninga sem liggur meðfram því og tryggt að vörubílar stytti sér ekki leið í gegnum íbúðarhverfi með hraðalækkandi aðgerðum á þeim svæðum.
- Götur innan svæðisins verði hannaðar með vöruflutninga í huga en einnig með gangstétt og blágrænum ofanvatnslausnum til að skapa gönguvænt umhverfi fyrir starfsfólk á svæðinu.
- Grænn geiri aðskilur svæðið frá íbúðarbyggð og skapar um leið aðlaðandi svæði með hjóla- og gönguleið fyrir starfsfólk á svæðinu.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

# DRÖG



# 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.

Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú nær 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 rammahlutinn að vera opinn 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 rammahlutann og setja ítarlegri skilmála um nýja uppbyggingu, sem styrkir hverfið enn frekar.

DRÖG

# AÐ RAUNGERA SKIPULAG



## LYKILAÐILAR

Gera má ráð fyrir að á Ásbrú geti á næstu áratugum risið allt að 3.000 nýjar íbúðir. Mikilvægt er að byrjað verði á þéttingu í Hjartanu, þar sem mikið er af vannýttum lóðum og mikil tækifæri fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustu, sem gerir Ásbrú að eftirsóknarverðum stað til að búa og starfa á. Það er mikilvægt að ekki verði byrjað að byggja á óbyggðum 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 hrinda 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 nýr 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. Mikilvægt er að sveitarfélagið byggi 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.

# DRÖG





## 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 rammahlutanum er lögð áhersla á að styrkja hana enn frekar. Einn stærsti vinnustaður landsins, Keflavíkurflugvöllur, 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 Háaleiti 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 öfluga 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 stórri 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 bílakarl 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 tilheyra 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 húsmiður 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 áratugina 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 íþróttabarinn 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.

