

# Íbúðarbyggð við Suðurbraut, Ásbrú

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

22. ágúst 2023



REYKJANESBÆR



# Efnisyfirlit

<b>1 Inngangur</b>	<b>1</b>
<b>2 Umhverfi og staðhættir</b>	<b>2</b>
<b>3 Rammaskipulag Ásbrúar</b>	<b>3</b>
<b>4 Markmið og áherslur í deiliskipulagi</b>	<b>5</b>
4.1 Ný íbúðarbyggð	6
4.2 Aðliggjandi byggð	7
4.2.1 Keilisbraut	7
4.2.2 Þróunarsvæði við Grænásbraut	8
4.3 Blágrænar ofanvatnslausnir	8
<b>5 K64, Þróunaráætlun Kadeco - Ásbrú</b>	<b>9</b>
<b>6 Aðalskipulag Reykjanesbæjar</b>	<b>10</b>
<b>7 Skipulagsferli, kynning og samráð</b>	<b>10</b>

## 1 Inngangur

Reykjanesbær í samstarfi við Kadeco, Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, undirbýr nú vinnu við gerð deiliskipulags og útboð á byggingarrétti fyrir íbúðabyggð miðsvæðis á Ásbrú. Ásbrú er eitt helsta uppbyggingarsvæði í Reykjanesbæ og stendur nú yfir deiliskipulagsgerð fyrir nýjan skóla á svæðinu.

Deiliskipulagið mun byggja á áherslum og markmiðum sem sett eru fram í rammaskipulagi Ásbrúar „Ásbrú til framtíðar, framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050.“ Í rammaskipulaginu eru lagðar meginlínur um landnotkun og samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda. Þar eru einnig sett fram leiðarljós og markmið sem er ætlað að styrkja hverfið og lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi fyrir alla íbúa samfélagsins. Í rammaskipulaginu er svæðið sem deiliskipulagið nær til hluti af forgangssvæðum sem eru ein helstu lykilsvæðin til að hefja uppbyggingu á Ásbrú.

Deiliskipulagið mun afmarkast af lóðamörkum við Suðurbraut til austurs og lóðamörkum aðliggjandi lóða og er svæðið um 3,3 ha að stærð. Deiliskipulagssvæðið er miðsvæðis á Ásbrú og þess vegna er mikilvægt að huga að samhengi við aðliggjandi byggð til þess að vel takist til við að móta hjarta Ásbrúar.



**Mynd 1:** Mörk deiliskipulagssvæðisins og aðliggjandi lóðamörk.

Vinna við gerð nýs deiliskipulags hefst með kynningu á lýsingu þessari í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni koma fram forsendur og áherslur við gerð deiliskipulagsins og tengsl við fyrirbyggjandi stefnur og áætlanir. Einnig er gerð grein fyrir skipulagsferlinu, samráði og kynningu. Með skipulagslýsingu þessari er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að kynna sér fyrirhugaða deiliskipulagsgerð á fyrstu stigum og hafa þannig áhrif á mótun deiliskipulagstillögunnar.

## 2 Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er í dag óbyggð lóð, Suðurbraut 765 við Suðurbraut, milli Valhallarbrautar og Grænásbrautar. Núverandi byggð á Ásbrú er fremur dreifð og víða eru tækifæri til að þétta byggðina. Reiturinn við Suðurbraut er tilvalinn til þéttingar þar sem hann er miðsvæðis innan um núverandi íbúðarbyggð og þjónustu. Byggð á þessu svæði kemur til með að afmarka göturými Suðurbrautar enn frekar og skapa gönguvænna og skjólsælla umhverfi miðsvæðis í góðum tengslum við þjónustu.

Á Ásbrú er leikskóli, kirkja og líkamsræktarstöð en önnur þjónusta er af skornum skammti. Vonir standa til að með auknum íbúafjölda, þéttingu byggðarinnar og með bættum innviðum muni þjónusta á svæðinu aukast.

Á Ásbrú var nokkur mengun sem er að stórum hluta leifar frá hernum og tengdri flugstarfsemi. Mengunarsvæðin hafa verið kortlögð<sup>1</sup> og hreinsuð og ekki talin ástæða til að aðhafast frekar á flestum þeirra. Í deiliskipulagi verður gert grein fyrir hvort gera þurfi ráðstafanir vegna mengunar á svæðinu.

Engar skráðar minjar eru innan svæðisins en í deiliskipulagi verða settir skilmálar um að finnst minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skuli stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Í deiliskipulagi verður gert grein fyrir mögulegum áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr 123/2010.



*Mynd 2: Horft að deiliskipulagssvæði úr suðvestri, í forgrunni er veitingastaðurinn Langbest.*

## 3 Rammaskipulag Ásbrúar

Rammaskipulag Ásbrúar setur fram stefnu um skipulag einstakra reita innan hverfisins. Í því er sett fram heildarsýn um yfirbragð hverfisins til leiðbeiningar fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu í deiliskipulagi. Vel útfært rammaskipulag tryggir samlegð í uppbyggingu einstakra reita þó að þeir verði byggðir upp á ólíkum tíma og af mismunandi aðilum. Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi

<sup>1</sup> Staða hreinsunar í mars 2017, 2017.



fyrir alla aldurs- og samfélagshópa.

Frá því að bandaríski herinn fór af landi brott haustið 2006 hefur Ásbrú þróast frá 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.

Reykjanesbær, í samstarfi við Kadeco vinnur nú að uppfærslu rammaskipulags Ásbrúar í kjölfar þess að Kadeco lauk vinnu við gerð Þróunaráætlunar Kadeco, K64, á vormánuðum 2023. Sjá nánar 5. kafla. Ekki er ráðgert að stefna hins eldra rammaskipulag fyrir Suðurbrautarreitinn breytist í uppfærðu rammaskipulagi nema að litlu leyti, og er því lýst í 5. kafla.



**Mynd 3:** Rammaskipulag Ásbrúar. Kort sýnir afmörkun deiliskipulags (rauð brotalína) og fyriráætlanir fyrir aðliggjandi byggð skv. rammaskipulagi Ásbrúar.

Í rammaskipulaginu eru sett fram fjögur leiðarljós og markmið sem ætlað er að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt og til að nýta þau fjölmörgu tækifæri sem þar eru til staðar. Í deiliskipulaginu verður horft sérstaklega til leiðarljósanna og skilmálar settir til að ná fram þeim markmiðum sem eiga við um einstaka þætti deiliskipulagsins.

### Leiðarljós 1 - Þétt og hlýleg byggð

	<b>Markmið</b>	Ný uppbygging á þéttingarsvæðum Fjölbreytt yfirbragð byggðar	Læsilegt gatnakerfi Innrömmuð og græn göturými Fjölbreyttur ferðamáti	Bílastæðavasar Bílastæði fegrðu með gróðri Fjölnota bílastæði
--	----------------	---	---	---

### Leiðarljós 2 - Ásbrú fyrir alla

	<b>Markmið</b>	Fjölbreyttar húsa- og íbúðagerðir Hagkvæmt húsnæði Búa vel að íbúum	Blágrænar ofanvatnslausnir Fegra götur og almenningsrými með gróðri	Íþróttastaða byggð upp þar sem íbúar geta kynnst nágrönnum sínum
--	----------------	---	--	--

### Leiðarljós 3 - Skjólgóð og græn útisvæði

	<b>Markmið</b>	Skemmtileg leiksvæði á lykilstöðum Grænir göngustígar tengi saman græn svæði og áfangastaði	Mynda skjól og nýta sól Almenningsrými þar sem njóta má útiveru allan ársins hring	Blágrænar ofanvatnslausnir fegra götur og almenningsrými Núverandi lausnir verði gerðar sýnilegri
--	----------------	--	---	--

### Leiðarljós 4 - Styrkja staðaranda

	<b>Markmið</b>	Samfélagsás meðfram Grænásbraut með samkomustöðum fyrir íbúa.		
--	----------------	---	--	--

## 4 Markmið og áherslur í deiliskipulagi

Meginmarkmið með gerð deiliskipulagsins er móta skýran ramma um ásýnd deiliskipulagssvæðisins í heild, sem byggir á leiðarljósum rammaskipulagsins og markmiðum þess, og að skapa grundvöll fyrir aðlaðandi byggð og skjólgott nærumhverfi.

Deiliskipulagssvæðið er hluti af hjarta Ásbrúar (gulur litur á mynd að neðan) þar sem gert er ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð, um 360 íbúðum, innan um núverandi þjónustu og lifandi starfsemi við Grænásbraut. Mikilvægt er að huga að samhengi við aðliggjandi byggð til þess að tryggja heildaryfirbragð byggðar í hjarta Ásbrúar. Þá er sérstaklega mikilvægt að huga að helstu tengingum fyrir gangandi og akandi.



**Mynd 4:** Hér má sjá uppdrátt af mögulegri þróun á forgangssvæði Ásbrúar með hugsanlegum nýjum byggingum í bleikum lit. Sýnt er gróft mat á mögulegri fjölgun íbúða, þjónustu og atvinnuhúsnaðis á svæðinu.

### 4.1 Ný íbúðarbyggð

Í rammaskipulagi Ásbrúar er gert ráð fyrir um 150-160 íbúðum á stærra svæði sem Suðurbrautarreit er innan. Í nýju deiliskipulagi skal gera ráð fyrir lágmark 150 íbúðum á deiliskipulagsreitnum. Skilgreindir verða skilmálar í deiliskipulagi í samræmi við áherslur rammaskipulagsins og áhersla verður lögð á fjölbreytni í húsagerðum á svæðinu og að byggingar skapi skjólgott nærumhverfi.

#### Markmið uppbyggingar eru eftirfarandi:

- Gera ráð fyrir 1 - 4 hæða byggingum, misháum til að tryggja fjölbreytni.
- Gera ráð fyrir góðri göngutengingu (norðaustur-suðvestur) til að mynda góðar tengingar



við fyrirhugaða skóla í framtíðinni (sjá mynd 4) og nýrri gatnatengingu sunnarlega á reitnum milli Suðurbrautar og Keilisbrautar.

- Móta byggingarreiti og lóð með það að markmiði að skapa skjólgott nærumhverfi og inngarða sem efla félagsleg samskipti íbúa. Eins styrki byggðin göturými aðliggjandi gatna. Almenningsrými og garðar skulu staðsett þannig að þau njóti sólar og huga að því að byggingar og trjáreitir myndi skjól fyrir helstu vindáttum.
- Hugað verði vel að því að megin-dvalarrými íbúða njóti góðrar náttúrulegrar birtu og snúi ekki í norður undan sólaráttum.
- Bílastæði verði aðallega eða jafnvel eingöngu á yfirborði og sé þeim skipt niður á minni svæði og þau fegrud með trjágróðri. Viðmið um fjölda bílastæða er:
  - 1 stæði á hverja íbúð 90 m<sup>2</sup> og minni
  - 1,5 stæði á íbúðir sem eru stærri en 90 m<sup>2</sup>
- Huga að fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslausna, þar á meðal gegndræpum yfirborðsefnum á bílastæðum, og gagnvart aðliggjandi blágrænum farvegum ef þeim er fyrir að fara.



Mynd 5-7: Fordæmismyndir fyrir íbúðarbyggð.



Mynd 8: Hugmynd að byggð á deiliskipulagssvæði skv. rammaskipulagi Ásbrúar.

## 4.2 Aðliggjandi byggð

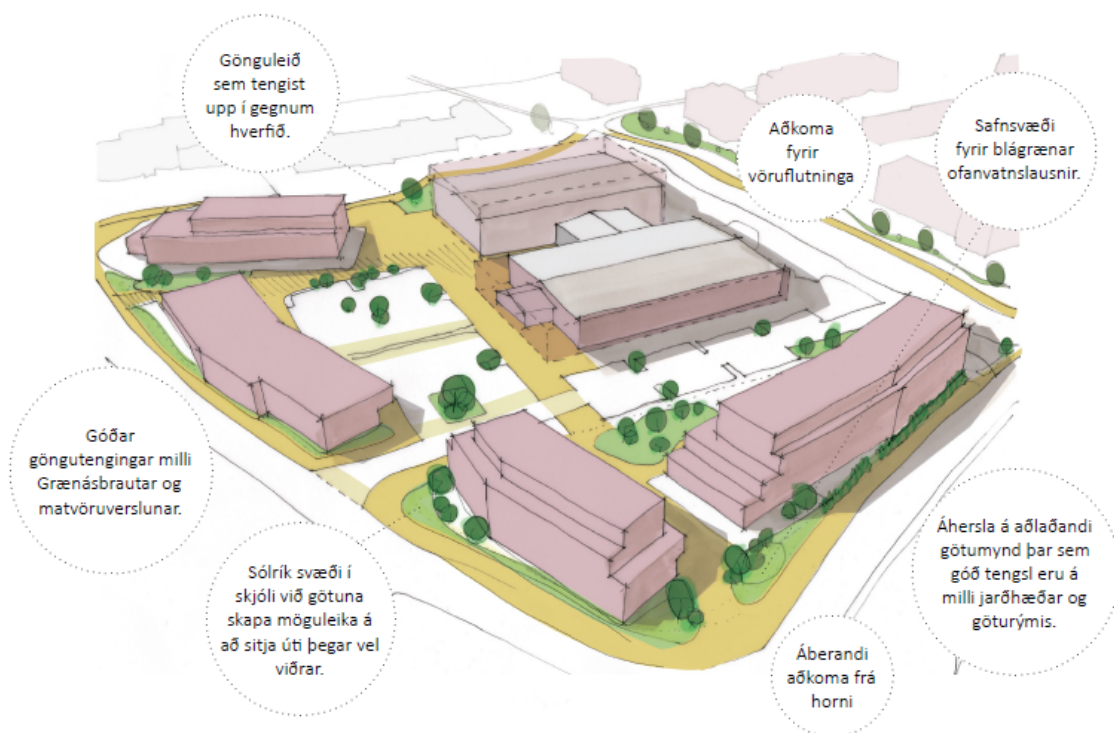
Hjarta Ásbrúar á að búa yfir miðbæjarbrag og þess vegna er mikilvægt að huga að áætlunum rammaskipulagsins fyrir aðliggjandi byggð og að skipulagið vinni með heildarsamhenginu sem þar er stefnt að.

### 4.2.1 Keilisbraut

Huga þarf sérstaklega að samhengi við byggð við Keilisbraut, vestan við deiliskipulagssvæðið. Í dag er þar veitingastaður og önnur þjónusta. Samkvæmt rammaskipulagi getur þessi lóð þróast yfir í blandaða byggð (miðsvæði) með svipuðu byggðamynstri og ný íbúðarbyggð á deiliskipulagssvæði. Gönguleið í gegnum svæðið er sérstaklega mikilvæg þar sem gert er ráð fyrir skóla á lóð vestan við þessa í framtíðinni (sjá mynd 4). Einnig er gert ráð fyrir nýrri götu milli Suðurbrautar og Keilisbrautar sunnarlega á svæðinu .

### 4.2.2 Þróunarsvæði við Grænásbraut

Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að suðaustan við deiliskipulagssvæði verði byggðin þétt með 2-4 hæða byggingum meðfram Grænásbraut og Suðurbraut með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum eða skrifstofum á efri hæðum. Á lóðinni stendur ein bygging í dag. Huga þarf að góðum tengingum frá deiliskipulagssvæði að þróunarsvæði, einkum gangandi.



## 4.3 Blágrænar ofanvatnslausnir

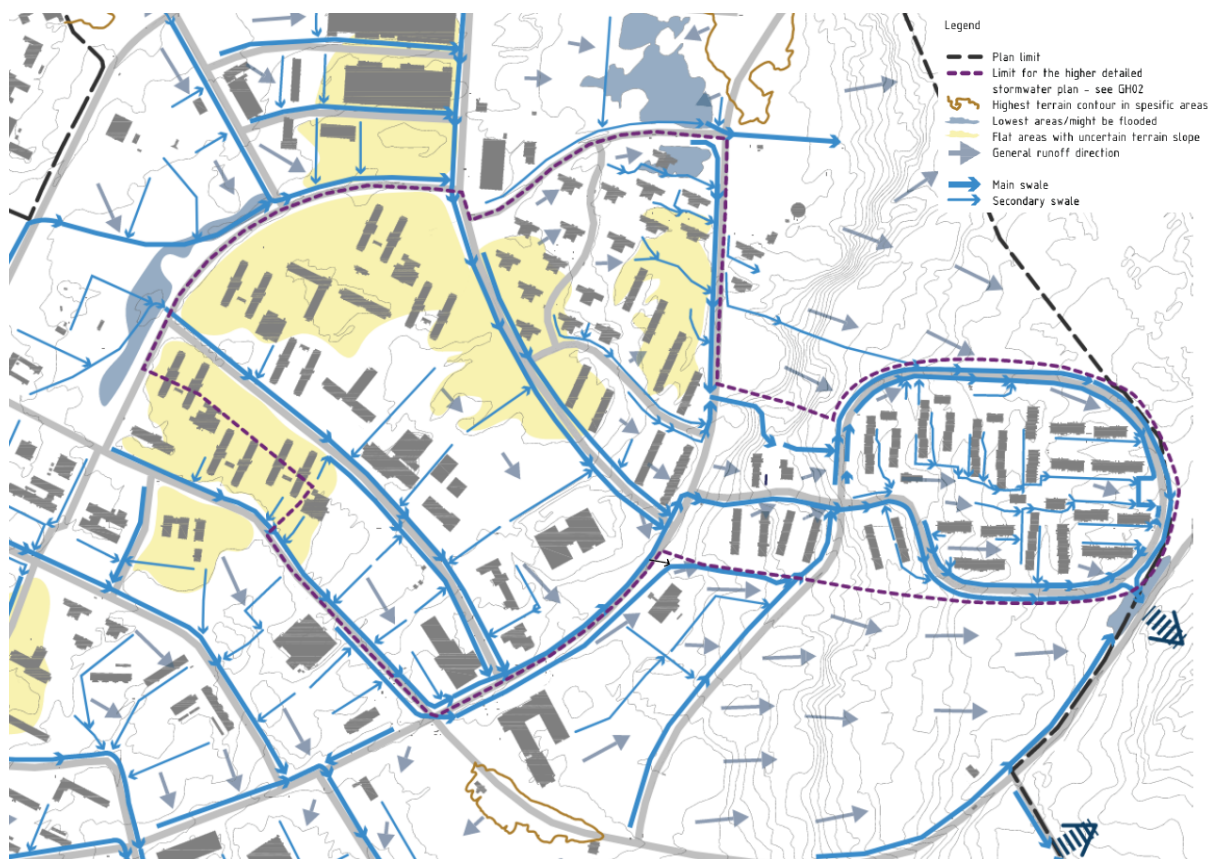
Blágrænar ofanvatnslausnir hafa verið til staðar á Ásbrú frá upphafi og þar eru engar regnvatnslagnir neðanjarðar. Vinna við kortlagningu þeirra er í vinnslu hjá Reykjanesbæ. Í deiliskipulaginu verður lögð áhersla á að ofanvatn verði áfram meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og þær verði að sama skapi nýttar til að fegra umhverfið með fjölbreyttum



gróðri á þróunarsvæði og meðfram Suðurbraut. Norska verkfræðistofan COWI hefur unnið stefnumótun (e. stormwater masterplan) fyrir ofanvatnskerfið á Ásbrú en þörf er á nánari útfærslu innan hvernar lóðar. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að settir verði skilmálar og hönnunarleiðbeiningar fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Nánari upplýsingar um blágrænar ofanvatnslausnir má nálgast hjá Reykjanesbæ.



Mynd 6-8: Fordæmismyndir fyrir blágrænar ofanvatnslausnir.



Mynd 9: Greining á rennsli ofanvatns á Ásbrú, unnið af COWI.

## 5 K64, Þróunaráætlun Kadeco - Ásbrú

Kadeco er þróunarfélag Keflavíkurflugvallar og leiðir þróun á landi við Keflavíkurflugvöll þ.á.m. Ásbrú. Í K64, þróunaráætlun Kadeco er sett fram framtíðarsýn fyrir svæðið umhverfis Keflavíkurflugvöll fram til ársins 2050. Þar kemur fram skýr framtíðarsýn fyrir Ásbrú og verið er að endurskoða rammaskipulag Ásbrúar með hliðsjón af þróunaráætluninni. Ekki er gert ráð fyrir

Því að sú endurskoðun hafi áhrif á áætlanir fyrir deiliskipulagssvæðið annað en að meðfram Suðurbraut þarf að gera ráð fyrir grænu belti fyrir gróður, göngu- og hjólastíg ásamt blágrænum rennslisfarvegi (sjá mynd 9).

Framtíðarsýn K64, þróunaráætlunar Kadeco fyrir Ásbrú byggir á samskonar hugmyndafræði og rammaskipulagið. Ásbrú á að njóta góðs af nálægð við flugvallarsvæðið og Reykjanesbæ og gert er ráð fyrir þéttingu byggðar, betri tengingum og meiri þjónustu og starfsemi. Grænir gearar afmarka byggðina og auka skjól. Landslagið á að auka lífsgæði á Ásbrú með því að t.d. auka skjól, móta karakter byggðar, auka gæði almenningsrýma og afmarka ný svæði fyrir samkomur og útivist.



Mynd 9: Yfirlitsmynd af Ásbrú, mynd úr K64, þróunaráætlun Kadeco 2023.

## 6 Aðalskipulag Reykjanesbæjar

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við markmið og áherslur í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 um áherslur á gott yfirbragð hverfa, vönduð bæjarrými og fjölbreytta íbúðabyggð. Í aðalskipulagi eru einnig sett markmið og skilmálar um útivistarsvæði og opin svæði sem horft verður til við móttöku deiliskipulagsins. Deiliskipulagið mun taka mið af áherslum og markmiðum aðalskipulagsins um samgöngur fyrir alla vegfarendur.



## 7 Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing þessi er nú kynnt í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst í dagblaði og mun liggja frammi í Ráðhúsi Reykjanesbæjar. Þá verður lýsingin send lögbundnum umsagnaraðilum. Athugasemdir og ábendingar sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulagstillögunnar.

Að lokinni kynningu á lýsingu verða drög að deiliskipulagstillögunni kynnt. Þá fá hagsmunaaðilar tækifæri á að kynna sér vel drögin og senda inn athugasemdir og ábendingar. Athugasemdir og ábendingar sem kunna að berast við drögin verða hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulagstillögunnar.

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

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

Umsagnaraðilar eru:

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