



# ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

**Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050**

Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035

Drög til kynningar

Nóvember 2023

1964

## Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn til 2050

Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035

Drög til kynningar

Nóvember 2023



A1637-007-U01

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)





# 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 geirar	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 Reykjanesbraut	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
Áherslur úr K64	20	<b>HJARTAÐ</b>	<b>78</b>
<b>LEIÐARLJÓS</b>	<b>23</b>	Þróunarsvæði við Grænasbraut	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	Byggð við Suðurbraut	84
Leiðarljós 4	38	Byggð sunnan Grænasbrautar	85
<b>HVERFIN</b>	<b>43</b>	<b>ÍBÚÐARSVÆÐI</b>	<b>86</b>
<b>ÞRÓUN HVERFA</b>	<b>44</b>	Dátahverfið	87
Uppbyggingarmöguleikar	50	Fjörubraut og Bogabraut	88
<b>SKIPULAGSLEIÐBEININGAR</b>	<b>53</b>	Skógarbraut	89
<b>ALMENNINGSRÝMI</b>	<b>54</b>	Offiserahverfið	90
<b>BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR</b>	<b>56</b>	Sérbyli í suðurbrekku	91
Ofanvatnsplan	58	Samgöngumiðað hverfi	92
<b>SAMGÖNGUKERFIÐ</b>	<b>58</b>	<b>NÝSKÖPUNAR- OG ATHAFNASVÆÐI</b>	<b>93</b>
Almenningsamgöngur	59	Háaleiti	94
Gangandi og hjólandi	60	Holt	95
Bílaumferð	<b>60</b>	<b>INNLEIÐING SKIPULAGS</b>	<b>99</b>
Grænasbraut	61	<b>AÐ RAUNGERA SKIPULAG</b>	<b>100</b>
Götugerðir	62	Kadeco/K64	100
		<b>DAGLEGT LÍF ÍBÚA ÁRIÐ 2050</b>	<b>102</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 rammhluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035 fyrir Ásbrú, sem er jafnframt endurskoðun á rammaskipulagi Ásbrúar til ársins 2050, sem var samþykkt í mars árið 2020. Endurskoðunin 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 Keflavíkurflugvallar 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.

Rammhlutinn 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.



# SAMHENGID

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 Reykjaneshæjar.

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 meðvitaðri um þær miklu breytingar sem geta orðið á lífsstíl fólks og búsetu, ekki síst með tilliti til loftslagsbreytinga.

# LANDSLAG OG NÁTTÚRA

Ásbrú er staðsett á Miðnesheiði á Reykjanesskaga í suðausturjaðri Keflavíkflugvallar. Svæðið afmarkast í norður og vestur af flugvellingum, í austur af Reykjanessbraut 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 Reykjanessins 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.

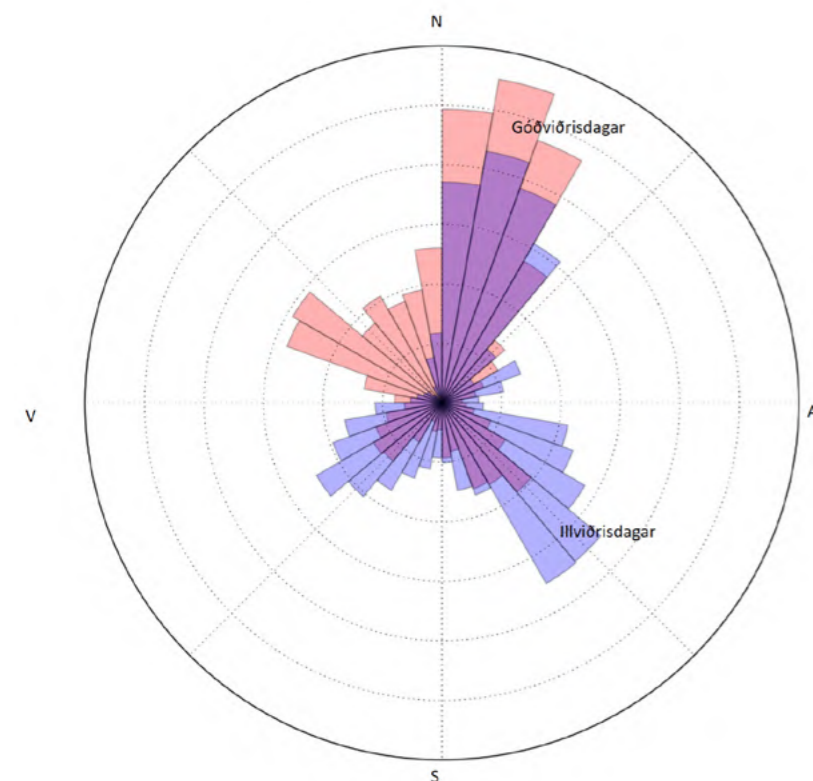


## Veðurfar

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

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

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

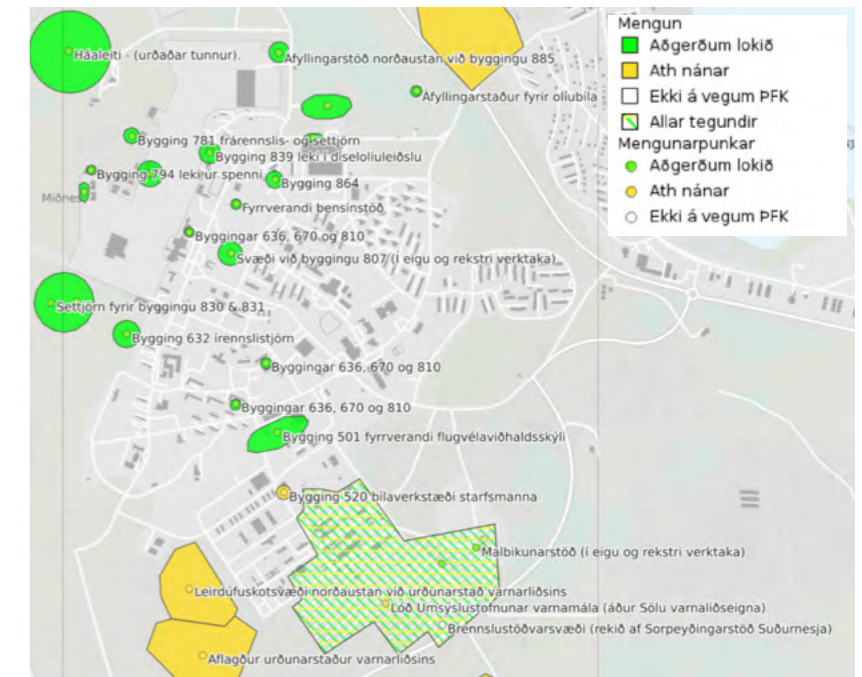


Vindróss sem sýnir helstu vindáttir á góðviðrisdögum annarsvegar (bleikt) og illviðrisdögum hinsvegar (blátt).

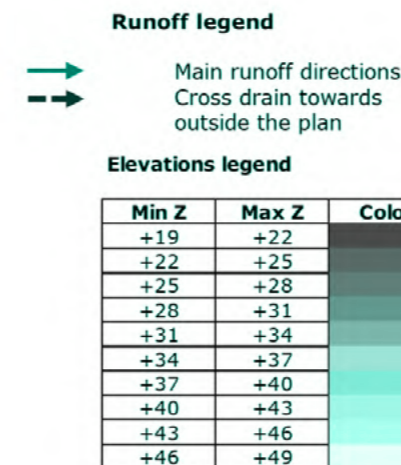
## Jarðfræði, grunnvatn og mengun

Ásbrúarsvæðið stendur á grágrýti sem er þökkalega 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 á Ásbrú 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 (gulir flákar á kortinu), sem taka þarf tillit til.



Helstu mengunarsvæði og staða hreinsunar á Ásbrú. Gögn frá minnisblaði Verkis um stöðu hreinsunar 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.



Bandaríkjaher fer af landinu  
Hermenn og fjölskyldur þeirra flytja burt.

Keilir stofnaður  
Háskólasamfélag verður til á Ásbrú.



Forsögn að rammaskipulagi  
Drög að framtíðarsýn

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

Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú  
Samræmi við K64



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

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

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

Íbúðar- og þjónustuhús fyrir flugvallarstarfsmenn byggð.

Steinsteyptar íbúðarblokkir rísa ásamt mótuneytum.  
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.

Nýjasta hverfið byggt  
"Flower" hverfið svokallaða.



ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050  
Rammahluti Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035

Rammaskipulag Ásbrúar - Ásbrú til framtíðar  
Heildarsýn og stefnumótun fyrir svæðið

Þróunaráætlun K64 samþykkt



# STAÐAN 2020

## HÚSNÆÐI



1.550 íbúðir á Ásbrú (7.500 í Reykjaneshæ)



Hlutfall leiguíbúða hátt - í eigu fárra og stórra leigufélaga



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



Vaxandi eftirspurn eftir húsnæði og leiguverð hækkar



Lítið um sérbýli og íbúðir yfir 4 herbergjum



120 námsmannaíbúðir

Það er mikið af atvinnuhúsnæði á Ásbrú og fjölbreytt atvinnustarfsemi, m.a. tengd ferðamennsku en sumar byggingar eru tómar eða hafa óljósa notkun. Stór athafnasvæði eru næst flugvöllinum 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



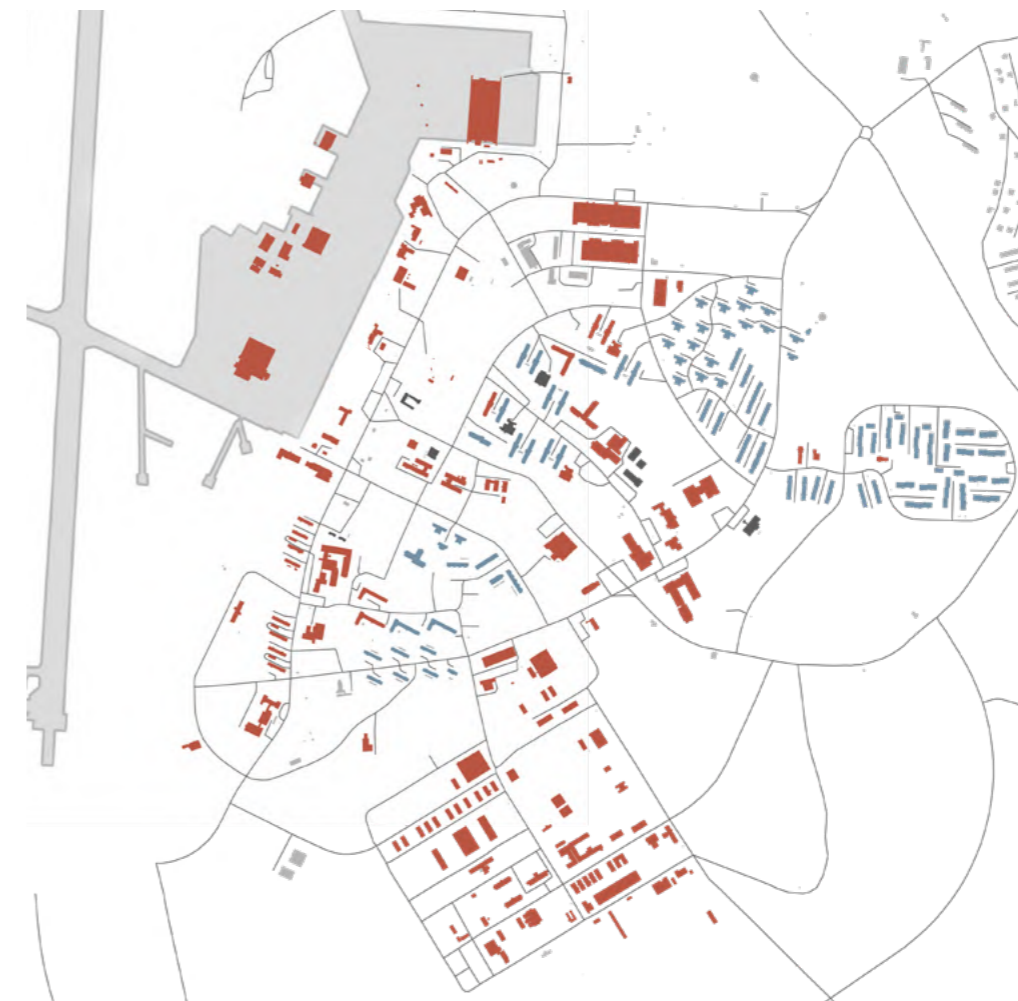
Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara - tímabundin búseta vegna vinnu



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

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



## NOTKUN BYGGINGA

- Atvinnuhúsnæði
- Íbúðarhúsnæði
- Autt húsnæði
- Ekki vitað

Kort sem sýnir helstu notkun bygginga á Ásbrú árið 2020.



## GATNAKERFI

- 500 m - ca. 5 min. göngufjarlægð
- 1000 m - ca. 10 min. 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 byggðaþróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.“ Svæðisskipulag Suðurnesja nær auk Reykjaneshæjar yfir sveitarfélögin Garð, Grindavíkurbæ, Sandgerðisbæ, Voga og Keflavíkflugvöll.

## Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035

Aðalskipulag er skilgreint í skipulagslögum nr. 123/2010 sem: „Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, 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 ákvæðin 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.“

## Þróunaráætlun K64

Þróunaráætlunin er yfirgrípsmikil efnahagsleg og landfræðileg áætlun fyrir svæðið í kringum Keflavíkflugvöll til ársins 2050. Þróunarfélag Keflavíkflugvallar, Kadeco, leiðir K64 fyrir hönd íslenska ríkisins, Isavia, Reykjaneshæjar og Suðurneshæjar og var þróunaráætlunin samþykkt af þessum aðilum vorið 2023.

K64 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 af þeim aðilum sem standa að áætluninni. Nánar verður fjallað um þróunaráætlunina í næsta kafla.

## Íbúafjölgun í Reykjaneshæ

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

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

# SKIPULAGSFERLIÐ

Rammaskipulagið, sem nú er verið að endurskoða sem rammhluta Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035, var samþykkt árið 2020. Það var byggt á forsendugreiningu og forögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú sem Alta vann fyrir Reykjaneshæ 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. Rammhluti Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035 fyrir Ásbrú fer í lögformlegt kynningarferli.

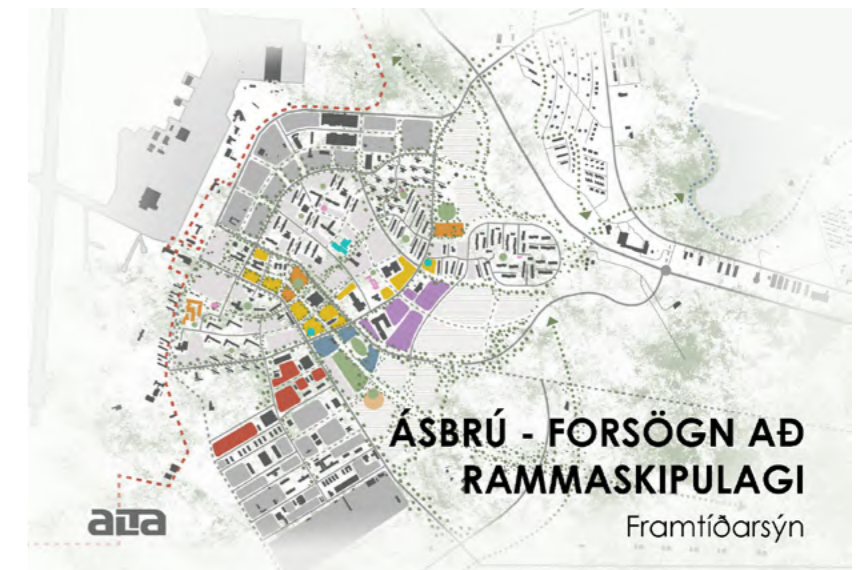
Rammahlutinn er í samræmi við almenna stefnu aðalskipulagsins og helstu áherslur í Þróunaráætlun K64. Gera má ráð fyrir að rammaskipulagið endurspeglar í aðalskipulagsuppdrætti sveitarfélagsins, forgangsröðun uppbyggingar, auk breytinga á stærðum s.s. byggingarmagni og fjölda íbúða. Deiliskipulagsáætlanir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

Næstu skref í kynningu á rammahluta aðalskipulags eru:

**Desember 2023:** Rammahluti aðalskipulags samþykktur í kynningu á vinnslustigi í umhverfis- og skipulagsráði Reykjaneshæjar og kynntur fyrir íbúum skv. 2. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

**Febrúar-mars 2024:** Rammahluti aðalskipulags Reykjaneshæjar fer í formlegt auglýsingarferli skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður aðgengileg á heimasíðu Reykjaneshæjar og send umsgagnaraðilum, sem geta komið með athugasemdir við hana, ásamt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

**Vor 2024:** Aðalskipulag ásamt rammahluta staðfest í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn að kynningu lokinni.

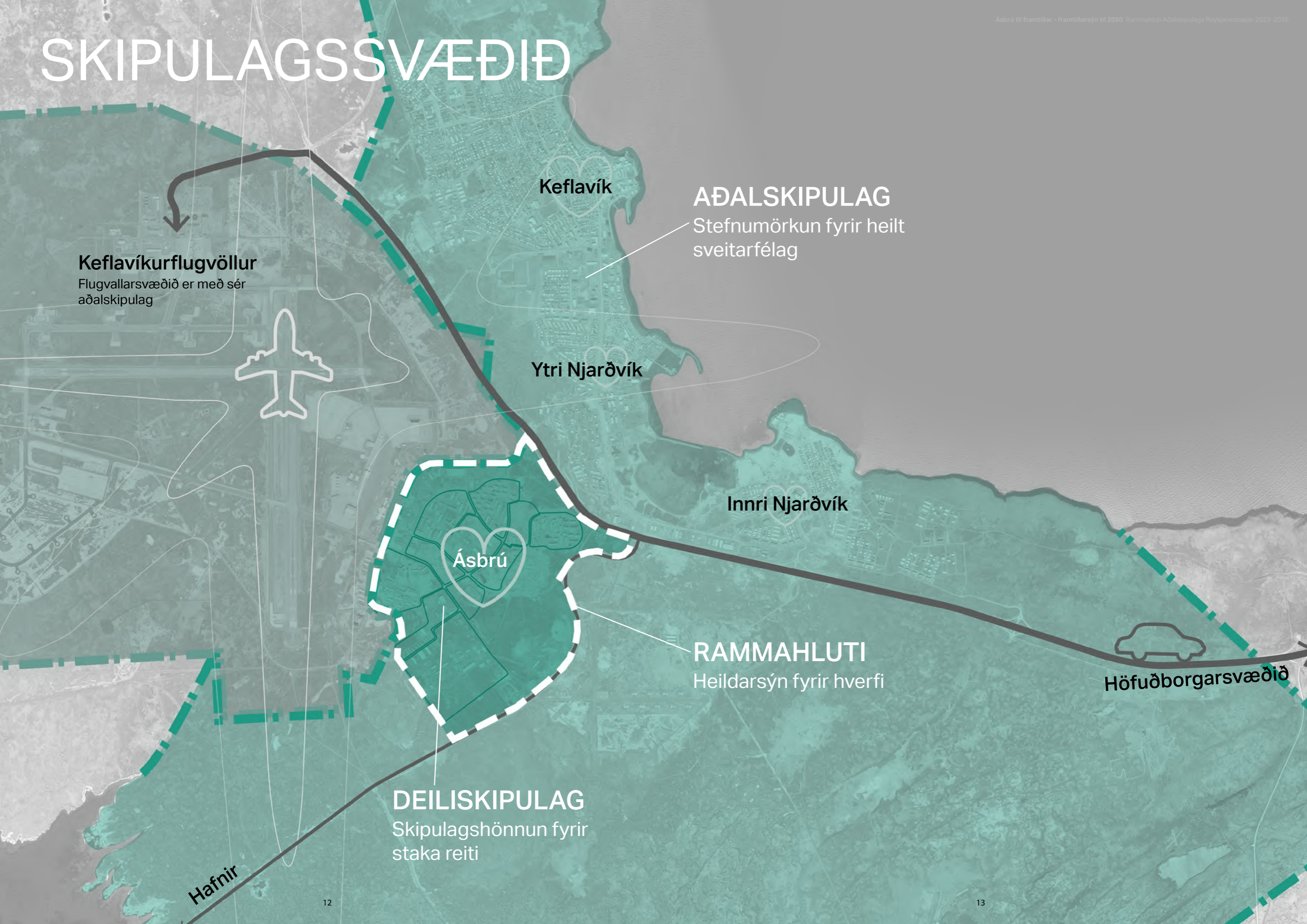


Forsögn að rammaskipulagi sem Alta vann fyrir Reykjaneshæ 2019.



Yfirlitskort þróunarsvæðis til umfjöllunar í Þróunaráætlun K64.

# SKIPULAGSSVÆÐIÐ



**Keflavíkurlugvöllur**  
Flugvallarsvæðið er með sér aðalskipulag

Keflavík

**AÐALSKIPULAG**  
Stefnumörkun fyrir heilt sveitarfélag

Ytri Njarðvík

Innri Njarðvík

Ásbrú

**RAMMAHLUTI**  
Heildarsýn fyrir hverfi

Höfuðborgarsvæðið

**DEILISKIPULAG**  
Skipulagshönnun fyrir staka reiti

Hafnir



# ÞRÓUNARÁÆTLUN K64

K64 er framtíðarsýn fyrir uppbyggingu í kringum Keflavíkurflugvöll með sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar, aðlaðandi íbúðarbyggðar og sjálfbæra byggðarþróun að leiðarljósi.

Í Þróunaráætlun K64 birtist heildarsýn fyrir hinar ýmsu áætlanir og verkefni sem móta ímynd og markaðssetningu á svæðinu við og í kringum Keflavíkurflugvöll. Í þróunaráætluninni er bent á möguleika á að nýta alþjóðaflugvöllinn sem mikilvægari efnahagslegan drifkraft en hann er í dag til hagsbóta fyrir svæðið í kring, Suðurnesin og landið allt. Fyrstu skrefin í framfylgd K64 eru m.a. þróun grænna iðngarða við Helguvíkurhöfn, bættar almenningssamgöngur milli flugvallar og höfuðborgar, tilraunir með eftirspurnardrífna almenningssamgöngur og uppbygging íbúða á Ásbrú.

Áherslur í K64, byggja á og 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 K64 sem hafa áhrif á skipulag hins manngerða umhverfis á Ásbrú, þ.e. borgarhönnun, landslagsmótun, almenningssamgöngur og atvinnulíf.

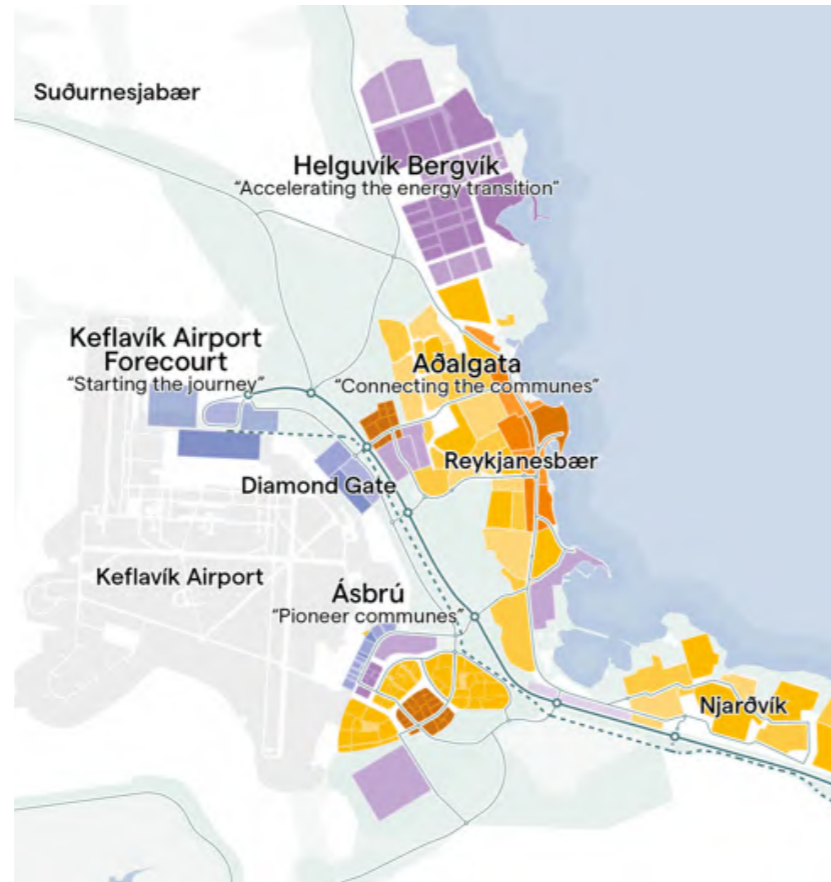
# BORGARHÖNNUN

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

K64 gerir ráð fyrir að nýta þá möguleika sem felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu flugvallarins og í nágrenni við miðbæ Reykjaneshæjar. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir nýrri uppbyggingu innan núverandi byggðar á svæðinu og engin ný uppbyggingarsvæði skilgreind.

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

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. K64. Mynd úr K64.



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

# LANDSLAG

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

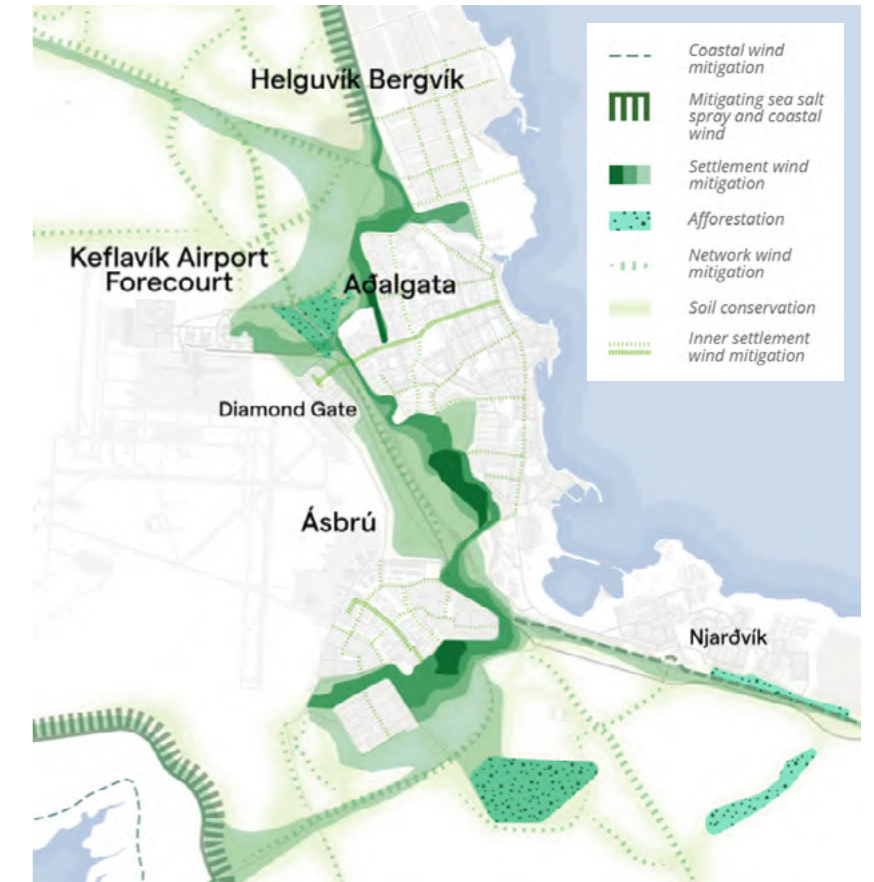
- Þéttara neti tenginga
- Svæðum á krossgötum fyrir græn almenningsrými, þjónustu, hvíld, afþreyingu og samgöngutengingar.
- Umfangsmikilli skógrækt til að draga úr vindi og vega upp á móti áhrifum loftslagsbreytinga.

Gert er ráð fyrir að græn svæði 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 í K64 er stefnt að því að nota landmótun til að draga úr vindi. Lagt er til að móta hóla og hæðir á grænum landslagsbeltum til að auðvelda skógrækt. Hugmyndin er innblásin af hinum hefðbundna íslenska torfkofa og geta hólarnir orðið náttúrulegur hluti af landslaginu.

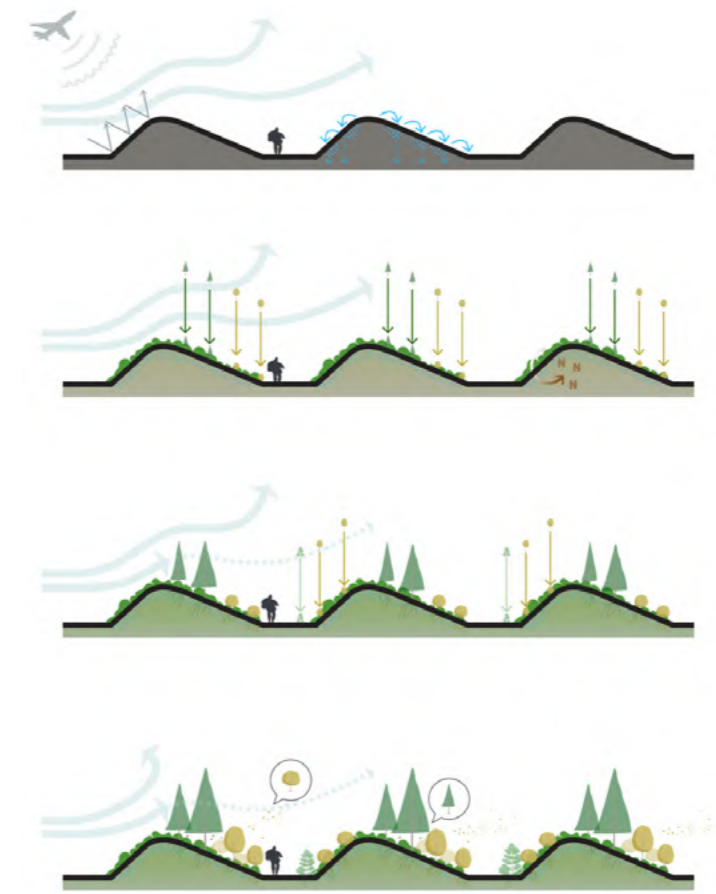
Markviss landmótun með gróðri veitir skjól fyrir vindi, afmarkar hverfi, bætir almenningsrými, skapar tækifæri fyrir virkan lífsstíl, samkomur og afþreyingu og getur þannig aukið verulega lífsgæði á Ásbrú. Þannig getur byggð, sem hugsuð var til bráðabirgða, breyst í rótgróinn bæ með sterkt samfélag og tengingu við umhverfi sitt. K64 gerir ráð fyrir breiðum grænum geirum sem afmarka hvert hverfi á Ásbrú.



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



Landmótun með gróðri afmarkar þróun bæja og iðnaðarsvæða skv. K64. Kort úr K64.



Í K64 er lagt til að móta hóla og hæðir til að mynda skjól og auðvelda skógrækt. Mynd úr K64.

# VISTVÆNAR SAMGÖNGUR

K64 gerir ráð fyrir góðum samgöngutengingum fyrir alla á Suðurnesjum og hágæða almenningssamgöngutengingu milli flugvallarins, hverfa og bæja á svæðinu og höfuðborgarsvæðisins, svokölluðum Keflavík-Reykjavík Link (KRL). Endurnýjanleg orka og nýjasta tækni verða notuð til að leggja grunn að ábyrgu og sjálfbæru samgöngukerfi.

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

## Almenningssamgöngur

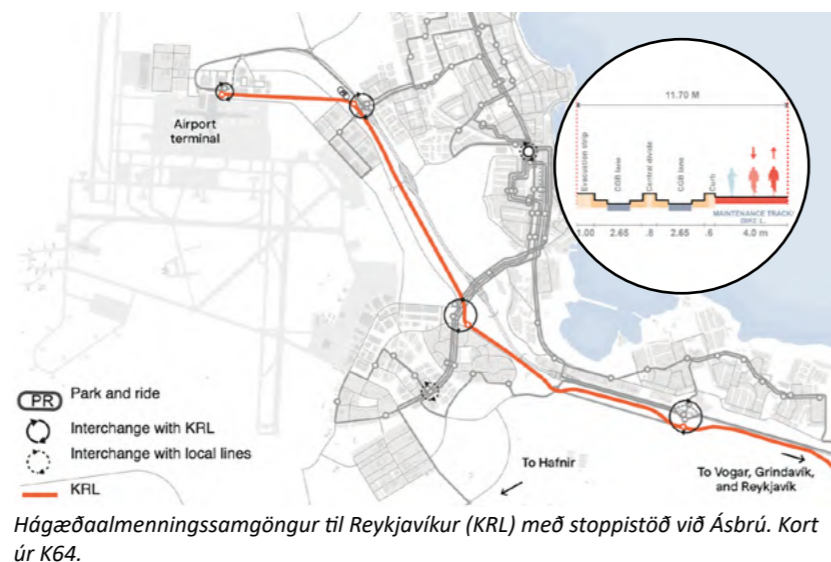
Skipulag árið 2050+ miðað við að öll fyrirhuguð uppbygging hafi átt sér stað:

- Stoppistöð fyrir KRL-línuna verður við aðkomu að Ásbrú um Grænásbraut.
- Strætóleiðir um Reykjaneshæ stoppa við skiptistöð KRL-kerfisins á Ásbrú.
- Strætóleiðir sem þvera Ásbrú tengjast nýrri vegtengingu við Fitjar.
- „Eftirspurnardrifnar almenningssamgöngur“ þjóna nýjum uppbyggingarsvæðum 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 Reykjaneshæbraut milli Grænásbrautar og Fitja, sem skapar auðvelda og skemmtilega tengingu milli Ásbrúar og annarra hverfa Reykjaneshæjar.



# ATVINNULÍF

Í K64 er lögð mikil áhersla á að fjölbreytt athafnastarfsemi verði þróuð með áherslu á alþjóðlega samkeppnishæfni, grænan hátækniíðnað, seiglu í atvinnulífinu og vöxt án aðgreiningar. Sérstök verkefni í iðnaði og athafnastarfsemi, byggð á ítarlegri verðmætagreiningu, eru tilgreind á helstu þróunarsvæðunum: Helgúvík-Bergvík, Fordyri Keflavíkurflugvallar, Aðalgötu og Ásbrú.

Þessi verkefni byggja á stækkun flugvallarins og bættri tengingu við erlenda markaði. Atvinnugreinarnar tengjast efnahagslegum styrkleikum Íslands, náttúruauðindum, hæfu vinnuafli og hreinni orku. Þær mynda starfsemisklasa sem styðja við hvern annan með áherslu á 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 aukinnar starfsemi vöruhúsa og vöruflutninga vegna aukinnar fraktgetu um hlið á Háaleiti, sem veitir aðgang að flugvællinum. Snjalltækni í dreifingu mun auðvelda samræmingu milli flutninga á landi, lofti og láði. Hitastýrðar vörugeymslur munu auðvelda útflutning á verðmætum fiskafurðum. Með tímanum gæti slík tækni ýtt undir nýsköpun og nútímalega starfsemi eins og lóðréttu ræktun og framleiðslu á líftækni- og heilsuvörum.

Auk athafnastarfsemi er í K64 lögð sérstök áhersla á þekkingariðnað, menntun og fræðslu í þeim atvinnugreinum sem eru vaxandi á svæðinu, s.s. ferðamennsku, flugi og uppbyggingu innviða og húsnæðis. Ásbrú þykir sérstaklega vel staðsett til þess að sinna þessu hlutverki í framtíðinni. Þar verður nægt framboð af íbúðarhúsnæði og húsnæði fyrir stofnanir, verslun og þjónustu í háum gæðaflokki.



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

# ÁHERSLUR ÚR K64

Hér fyrir neðan er farið yfir hvernig rammahlutinn byggir á þróunaráætlun K64 og hvernig áherslur úr henni voru aðlöguð og útfærð nánar.

Stefna	K64	Rammahluti aðalskipulags
<b>Uppbyggingarsvæði</b>	Uppbygging að mestu leyti innan núverandi byggðar.	Uppbygging fyrst og fremst innan núverandi byggðar en einnig uppbyggingarsvæði við KRL-stöð næst Reykjaneshæbraut, svæði fyrir sérbylí 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 götmynd og innganga frá götu frekar en einungis frá inngörðum eins og í K64. Jafnframt verði aukainngangur frá bakgarði.
<b>Landslag</b>	Áhersla á landmótun með hólum og hæðum til að mynda skjól fyrir byggð og 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 Keflavíkflugvelli til Reykjavíkur sem stoppa við Ásbrú og tengjast strætóleiðum. Hjólaleiðir meðfram helstu götum og yfir Reykjaneshæbraut. 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 fjallað um Háaleiti.

## Útskýringar

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 hægfaref ekki er einnig brotið nýtt land undir byggð. Tækifæri eru fyrir samgöngumiðaða blandaða byggð við KRL-stöð sem jafnframt skermir byggðina af frá Reykjaneshæbrautinni og sérbylí á besta stað í Suðurbrekkunni til þess að auka fjölbreytni í búsetukostum á Ásbrú.

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

Stefnu K64 fylgt að mestu leyti nema að grænir geirar eru þrengdir þónokkuð til þess að tryggja að þeir skeri ekki á tengingar milli hverfa svo að Ásbrú hafi yfirbragð heildsteyptar byggðar þótt undirsvæðin hafi hvert sitt sérkenni. Breiðari belti myndu aðskilja hverfin hvert frá öðru og draga úr þéttleika.

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 flugvelli.





# 3

## LEIÐARLJÓS

Leiðarljósum rammahlutans 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 endurskipulag á sambærilegri byggð, 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.

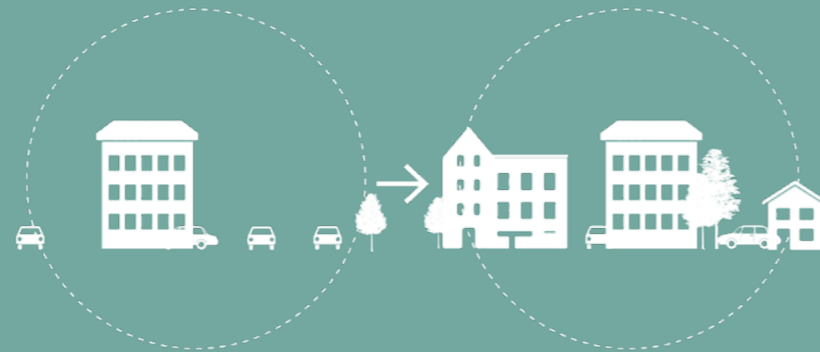
Miklar breytingar hafa orðið á Ásbrú frá árinu 2006 þegar herinn yfirgaf svæðið. Byggingar og götur hafa verið endurnýjaðar og þó nokkuð verið gróðursett. Í dag búa um 3.000 manns á Ásbrú með hátt hlutfall ungra fjölskyldna. Þar eru fjölmörg fyrirtæki, leikskólar, grunnskóli og háskólasvæði. Það eru mikil tækifæri til að styrkja ímynd Ásbrúar enn frekar sem það samheldna íbúðar- og atvinnusvæði sem það er í dag.

# ÁSKORANIR

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

## SKAPA LIFANDI BÆJARUMHVERFI

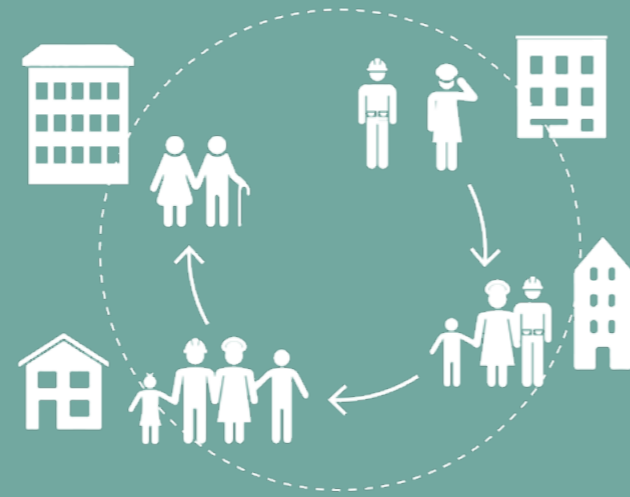
Ásbrú ber mörg einkenni einsleits úthverfis með litlum þéttleika byggðar og aðskildri landnotkun. Það þýðir að langt getur verið á milli heimila og þjónustu sem aftur ýtir undir bílanotkun með tilheyrandi umhverfis- og heilsufarsáhrifum. Gatnakerfið er gisið og ósamfellt með illa skilgreindum göturýmum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



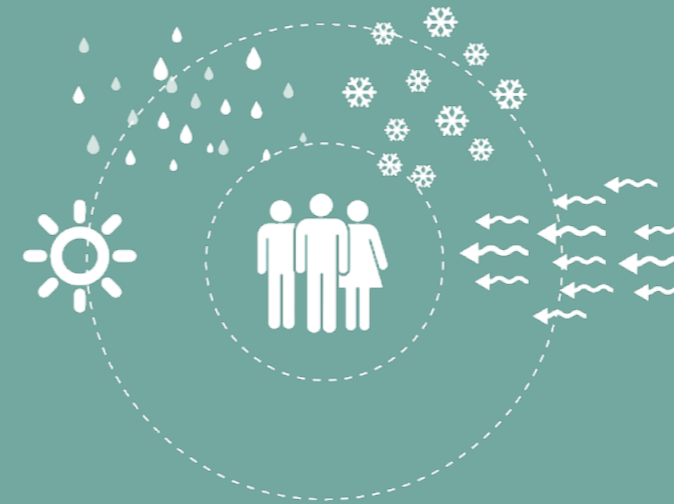
**Leiðarljós 1:** Þétt og hlýleg byggð

## EFLA FJÖLSKYLDU-VÆNT OG FJÖLBREYTT SAMFÉLAG

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



**Leiðarljós 2:** Ásbrú fyrir alla



## STYRKJA LÝÐHEILSU OG ÚTIVIST ALLAN ÁRSINS HRINGS

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

**Leiðarljós 3:** Skjólgóð og græn útisvæði

## 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



## LEIÐARLJÓS 1

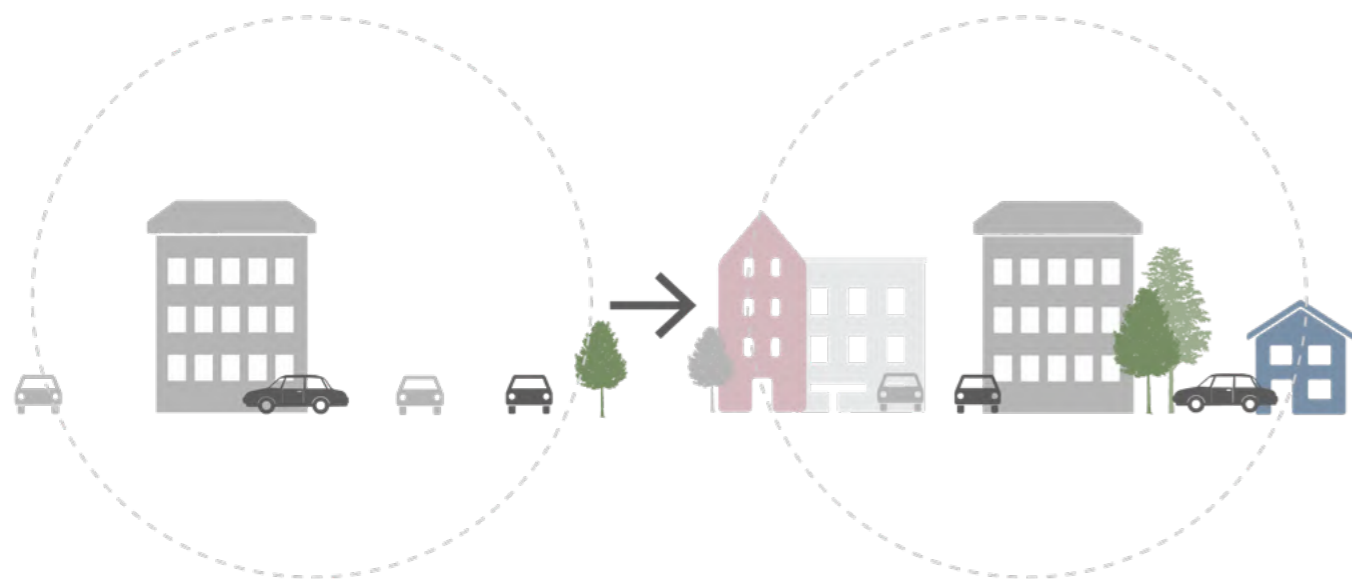
# Þétt og hlýleg byggð

Þétt byggð felur í sér bættu landnýtingu, meira aðlaðandi bæjarumhverfi og stýður 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 byggja á slíku skipulagi.

Lífsstíll okkar mun koma til með að breytast á næstu áratugum, ekki síst vegna loftslagsbreytinga og skuldbindinga

landsins og sveitarfélaga um að draga úr losun á gróðurhúsalofttegundum. Einkabíllinn er mjög plássfrekur á Ásbrú en hægt er að draga úr notkun hans með bættum almenningsamgöngum, göngu- og hjólavænna umhverfi og gera samgöngur vistvænni með orkuskiptum.

Skipulagið þarf að gera ráð fyrir þessum breytingum. 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, græn 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.



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

- Mesti þéttleiki íbúðar - eða blandaðrar byggðar
- Minnsti þéttleiki íbúðar - eða blandaðrar byggðar
- Uppbygging utan íbúðarbyggðar

## ÞÉTTING BYGGÐAR

Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar á þróunarreitum með tiltölulega lágrestum 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 útirýmum. Notast verði við gegndræp yfirborðsefni og stuðlað að trjárækt og gróðri innan lóða og í almenningsrymum.



Grænar götur umkringja byggðina og tengja við græna jaðra.



Bæjargötur og húsagötur liggja út frá grænum götum.

## HÖNNUN GATNA

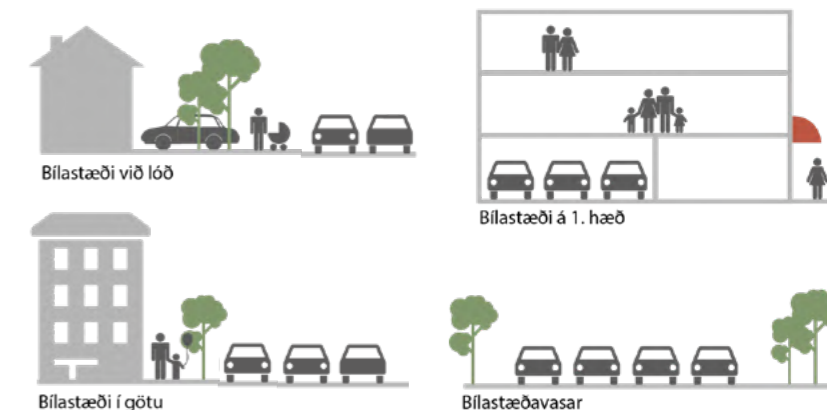
Sérstök áhersla er á læsilegt gatnakerfi þar sem auðvelt er að rata og komast leiðar sinnar hvort sem er gangandi, hjólandi eða á bíl. Leitast verður við að afmarka göturýmin betur með byggingum og gróðri, draga úr ökuhraða og skapa öruggar og auðrataðar göngu- og hjólaleiðir.

Unnið er með mismunandi götugerðir á Ásbrú. Almennt 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 þungaflutninga að athafnasvæðum til að draga úr óþarfa gegnumakstri um íbúðarhverfi.

## FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA

Lögð er áhersla á að draga úr sýnileika bílastæða með því að brjóta upp stór bílastæðaplön og skipta þeim niður í minni vasa, sem eru afmarkaðir með gróðri. Bílastæði eru meðfram sumum götum sem getur hægt á umferð. 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 í bílastæðahúsum eða á jarðhæðum fjölbýlishúsa.



Bílastæði útfærð á fjölbreyttan hátt.

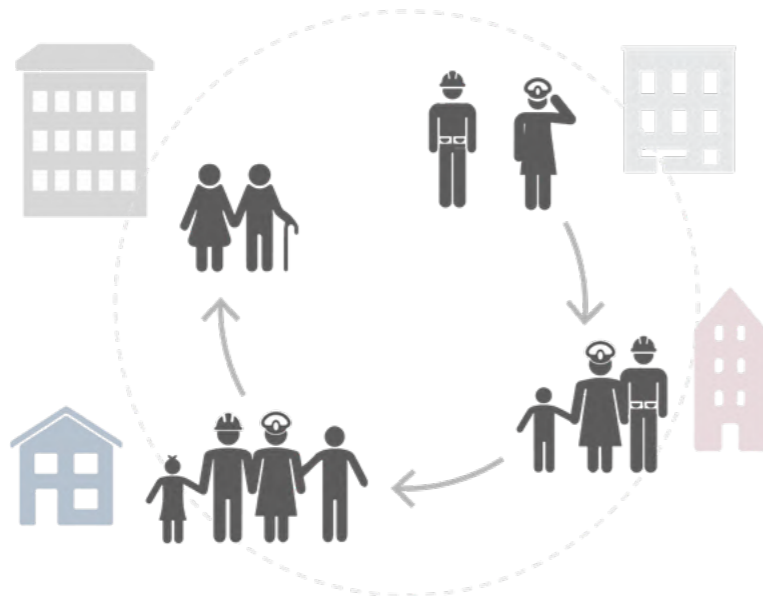
# Ásbrú fyrir alla

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 fólki á öllum aldri. Auka þarf fjölbreytni í húsa- og íbúðargerðum til þess að skapa jafnvægi milli mismunandi aldurs- og samfélagshópa. Lögð er áhersla á fjölbreytt almennings- og einkarými innan hverfisins, sem henta ólíkum aldurshópum.

Mikilvægt er að efla hverfisvitund og skapa vettvang fyrir íbúa til að kynnst nágroñnum sínum. Skólar og

íþróttafélög eru iðulega nokkurs konar sameiningartákn samfélaga, sem að börn og jafnvel fullorðnir skilgreina sig út frá. Þetta eru því mikilvægar stofnanir sem efla samfélagsvitund íbúanna.

Verslun og þjónusta innan hverfisins, góðir skólar og íþróttastaða eru lyklatríði til þess að laða nýja íbúa að bæjarhlutanum og auka almennt virði hans. Með þéttari byggð skapast betri grundvöllur fyrir verslun og þjónustu og því er lögð áhersla á að skipuleggja svæði undir verslanir, þjónustu og íþróttastaðu.



## Markmið

- 2.1. Fjölbreyttar húsa- og íbúðargerðir** fyrir alla aldurs- og félagshópa. Áhersla á vandað og hagkvæmt húsnæði og að hlúa 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 fjölmenningu.
- 2.3. Grunnskólar verði staðsettir í miðju íbúðarhverfa** og stefnt að stofnun fjölbrautaskóla á Ásbrú. Íþróttastaða verði byggð upp miðsvæðis á Ásbrú.



Kort sem sýnir stefnu um dreifingu skóla, fræðslu og íþróttar auk helstu gönguleiða barna. Staðsetningar ekki bindandi.

## FJÖLBREYTT HÚSNÆÐI



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

## VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Miðsvæði Ásbrúar verði eftir 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 lyklatríði 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 m.a. með ýmis konar viðburðum.



## SKÓLAR OG ÍPRÓTTIR

Gert er ráð fyrir að allt að þrjú nýir grunnskólar 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.

Íþróttar- og tómstundasvæðið er grænt svæði nærri hjarta hverfisins með fótboltavelli, íþróttahúsi, sundlaug og almenningargarði.

## LEIÐARLJÓS 3

# Skjólgóð og græn útisvæði

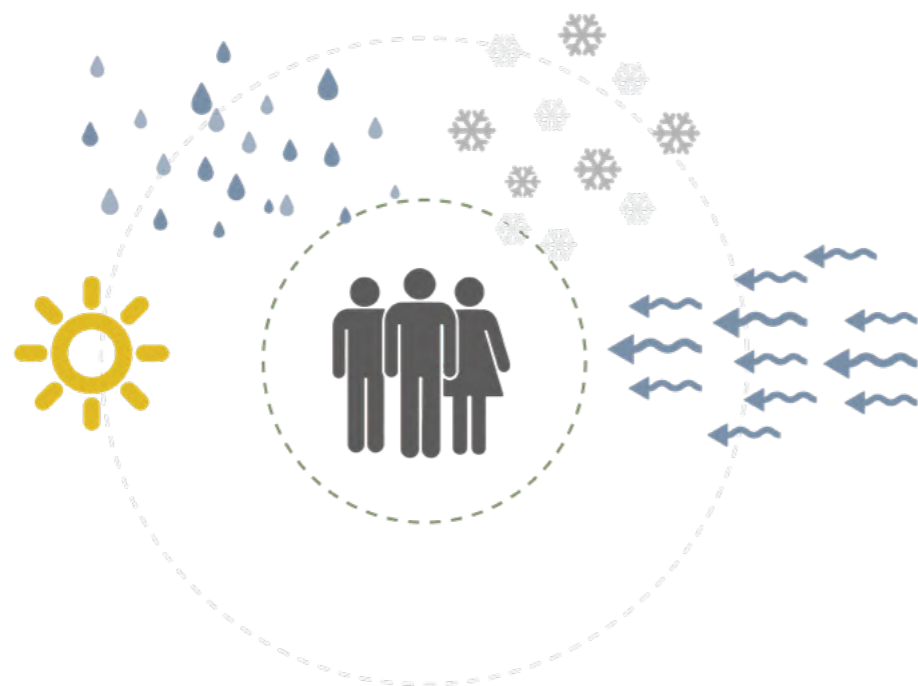
Á norðlægum slóðum er mjög mikilvægt að skapa sólrík og skjólsæl rými þar sem fólk getur notið útiveru allan ársins hring. Með þéttingu byggðar skapast betra nærveður og tækifæri fyrir sólrík, skjólgóð og gróðursæl útrými milli bygginga.

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 þar sem íbúar á öllum aldri geta notið útiveru saman allan ársins hring.

Lögð er áhersla á að landmótun og gróðursetningu 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 þeim felst að regnvatni er veitt beint niður í jarðveginn nálægt þeim stað sem það fellur. Því vatni sem ekki sígur niður er veitt í grænum geirum á yfirborði þar sem mengun hreinsast úr því áður en það berst í viðtaka (á, vatn eða sjó). Blágrænar ofanvatnslausnir fegra og grænka umhverfið og geta tekið á móti miklu vatnsmagni í ofsaríngingum, 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 og fegraðar með landmótun og gróðri.



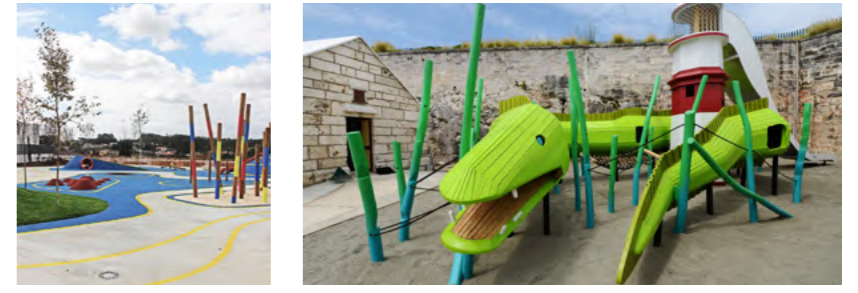
- Græn almenningsrými og áningarstaðir
- Skólalóðir
- Önnur leiksvæði
- Sundlaug
- Íþróttamannvirki
- ↙ Helstu vindáttir
- Sólargangur
- Skógrækt til skjólmyndunar
- Gönguleiðir

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

## ÁHUGAVERÐ LEIKSVÆÐI

Ásbrú verði bæjarhluti barnanna með áhugaverð, fjölbreytt og vel hönnuð leiksvæði fyrir börn á öllum aldri. Í dag eru mörg leiksvæði á Ásbrú en þau eru einsleit og sumum illa við haldið. Lögð er 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 meiri líkur eru á að fólk eigi leið hjá, börn hittist og maður hitti mann og annan.

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 öruggum og aðlaðandi gönguleiðum.



## SÓL OG SKJÓL

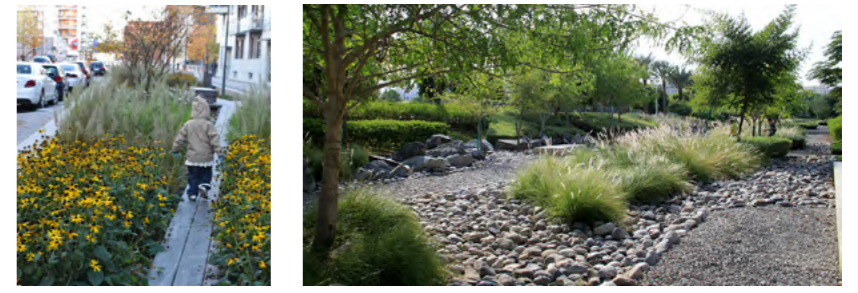
Staðsetja skal útirými þannig að þau njóti sem best sólar og séu í skjóli fyrir helstu vindáttum, sérstaklega á góðviðrisdögum þegar hægt er að sitja úti og sleikja sólina. Áhrif vinds og skugga eru lágmörkuð með því að hafa byggðina almennt ekki hærra en fjórar hæðir. Nýbyggingum sé raðað þannig upp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

Gróðursett verði á völdum stöðum til skjólmyndunar í stað þess að dreifa um of úr trjágróðri. Góð og aðlaðandi götulýsing, sem er hönnuð út frá gangandi vegfarendum, sé á öllum helstu gönguleiðum.

## BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

Fjallað er um helstu rennislleiðir og viðmið fyrir hönnun blágræna ofanvatnslausna á Ásbrú í fylgiskjali með rammahlutanum. 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 erlendis herliðs á svæðinu er mismunandi eftir kynslóðum, búsetu fólks og einstaklingum. Mikilvægt er að gleyma ekki þeirri sögu en á sama tíma er lögð áhersla á að Ásbrú skapi sér nýja sögu og staðaranda með aðlaðandi byggð og aðstöðu fyrir atvinnuþróun t.a.m. í nýsköpunar- og tæknigeirum.

Einkennum Ásbrúar, sem fyrrum herstöð, verður haldið til haga og byggt á þeim

um leið og horft er fram á veginn og nýjar sögur samdar fyrir svæðið. Mikilvægt er að skapa nýja ímynd fyrir Ásbrú á þessum grunni með núverandi og nýjum íbúum og vinnuafli, sem margir hverjir 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 vinnuafli, sem getur nýtt sér verslun og þjónustu í Hjarta Ásbrúar 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.





Kort sem sýnir sögulegar byggingar, mögulega söguleið þeirra á milli. Einnig má sjá afmörkun flugvallarsvæðis og nán tengls þessa við atvinnulíf á Ásbrú, sjá örvar.



### HJARTAÐ

Í Hjartanu miðsvæðis á Ásbrú er ýmis konar starfsemi, s.s. veitingastaður, líkamsrækt og leikskóli. Þar eru einnig byggingar með sögu- og menningarlegt gildi s.s. Andrew's leikhúsið, kirkjan, Gamli spítalinn og einu braggarnir sem eftir eru á Ásbrú. Eftir því sem hverfið byggist upp má gera ráð fyrir frekari uppbyggingu verslunar, þjónustu og menningartengdrar 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 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. Tengja mætti 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 svæðið um Breiðbraut (Broadway) með ljósanotkun eða gera vatnstank að vettvangi fyrir grafíklist.



### FRAMÞRÓUN

Á sama tíma og unnið er með söguleg kennileiti og byggingar til að móta staðaranda á Ásbrú, er mikilvægt að bæjarhlutinn fái nýja ímynd sem aðlaðandi og barnvænt íbúðarhverfi og blómlegt atvinnusvæði. Tækifæri eru í nýsköpun og tækniþróun sem byggir að miklu leyti á staðsetningu í námunda við Keflavíkurflugvöll.

Þessar tvær víddir, hin sögulega og hin framúrstefnulega, móta áhugaverða og einstaka ímynd af kraftmiklu og skapandi svæði. Atvinnusvæðin á jöðrunum njóta góðs af nálægð við þetta byggð með sögu og lifandi starfsemi í Hjartanu.







# 4 HVERFIN

Á Ásbrú verða til fjölbreytt hverfi með mismunandi yfirbragð byggðar og starfsemi. Einkenni hvers hverfis skapa sérstakan staðaranda, sem höfðar til mismunandi íbúa og fyrirtækja.

Ásbrú er skipt í hverfi byggð á þeirri byggð sem fyrir er. Gert er gert ráð fyrir að hvert þeirra hafi 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

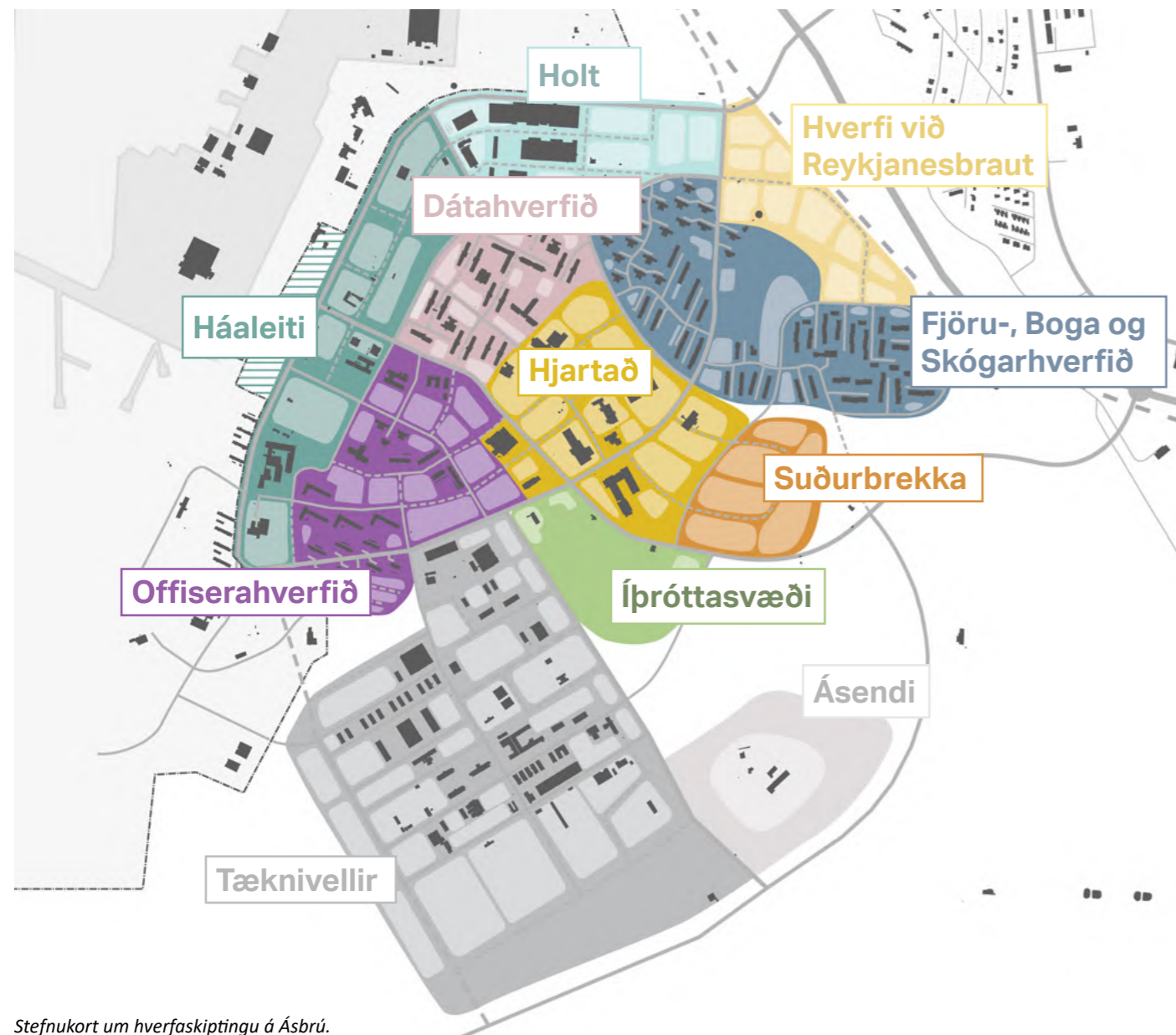
Mikið svigrúm er til þéttingar á Ásbrú og mikilvægt að nýta þá innviði sem fyrir eru. Þéttingarmöguleikarnir eru hins vegar mismiklir eftir hverfum. Sum þeirra eru þegar nokkuð heildstæð og bjóða aðeins upp á óverulega þéttingu á meðan önnur eru sundurleit, með óbyggða reiti inn á milli eða jafnvel óhentugt eða illa farið húsnæði sem gæti þurft að víkja fyrir nýrri uppbyggingu.

Í 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 u.þ.b. 11.000 íbúar bæst við þá 3.000 sem búa á Ásbrú í dag. Ásbrú yrði um 14.000 íbúa hverfi, auk atvinnusvæða á Háaleiti og Tæknivöllum.

Stefnt er að því að hvert hverfi hafi sitt yfirbragð sem þróast með frekari uppbyggingu á Ásbrú. Í þessum kafla verður fjallað um hvert þessara hverfa fyrir sig.



Stefnukort um hverfaskiptingu á Ásbrú.

## 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  $m^2$  í viðbót við þá 31.000  $m^2$  sem fyrir eru. Þar af um 5.000  $m^2$  atvinnuhúsnæðis og um 1.100 íbúðir ef miðað er við að meðalstærð íbúða séu 100  $m^2$ .



## DÁTAHVERFIÐ

Núverandi byggingar eru með þeim elstu á Ásbrú. Þar voru einstaklingsíbúðir fyrir hermenn varnarlíðsins og byggingar sem hýstu mótuneyti 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 heimila byggingu aukahæðar ofan á blokkirnar með því skilyrði að settar yrðu lyftur í húsin. Samhliða þarf að endurskoða lóðarmörk og gatnakerfi til að tryggja aðkomu að byggingum og brjóta upp stór bílastæðaflæmi.

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



## FJÖRU-, BOGA OG SKÓGARHVERFI

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

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.

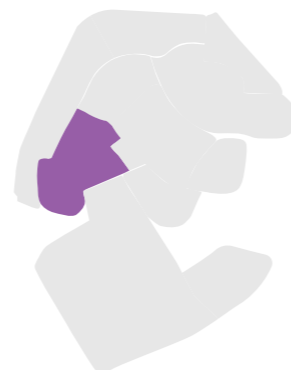


## OFFISERAHVERFIÐ

Íbúðarhverfi með mikið af vannýttu svæði og óbyggðum lóðum. 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.



## ÍPRÓTTA- 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 tómsundamiðstöð ásamt sundlaug. Byggingar verði staðsettar á horni Grænásbrautar og Flugvallabrautar og meðfram þeim til að ramma svæðið inn og skapa skjól. Inngangar verði frá götu til að ýta undir mannlíf í göturýminu.

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, um 9.000 m<sup>2</sup>.

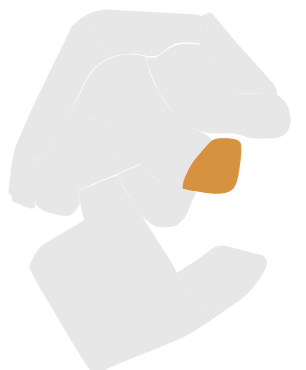


## SUÐURBREKKA

Svæði þar sem fyrstu fjölskylduíbúðirnar á varnarsvæðinu voru byggðar á fyrri hluta 7. áratugarins. Það voru einingahús úr timbri sem framleidd voru í Bandaríkjunum og ekki talin henta vel fyrir íslenskar aðstæður. Þau voru síðar rifin. Svæðið er óbyggt en þar er 9 holu golfvöllur.

Svæðið hentar vel fyrir íbúðauppbyggingu 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 sérþýli, s.s. einbýlis-, par- og raðhús, geti risið á svæðinu til þess að auka fjölbreytni í búsetukostum á Ásbrú.

Á reitnum getur rúmast allt að 36.000 m<sup>2</sup> af tiltölulega þéttari sérþýlishúsabyggingu. Ef miðað er við 180 m<sup>2</sup> meðalstærð íbúða má gera ráð fyrir um 200 nýjum íbúðum í rað-, par- og einbýlishúsum.

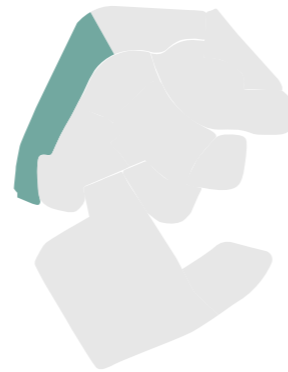


## HÁALEITI

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

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 verða um hringleið utan íbúðarhverfa á Ásbrú. Grænn geiri aðskilur íbúðarbyggð frá athafnasvæðinu. Á svæðinu er lögð áhersla á umhverfisvænar lausnir í hönnun og umhverfismótun.

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



## HVERFI VIÐ REYKJANESBRAUT

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

Hverfið verður mjög sýnilegt frá Reykjaneshæbrautinni og er lögð áhersla á góða ásýnd bygginga, vandaða hönnun og samræmi í efnis- og litavali. Byggingar næst Reykjaneshæbrautinni 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> eða um 800 íbúðir.



## TÆKNIVELLIR

Á Tæknivöllum er í dag fjölbreytt athafnastarfsemi. Óheimilt er 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 byggist upp 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.



## HOLT

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 lítið þróað en þar eru tækifæri fyrir uppbyggingu á atvinnustarfsemi. Skoða þarf framtíðarþróun svæðisins sérstaklega í deiliskipulagsvinnu. Þarna er 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, s.s. flugtengda starfsemi, nýsköpun og athafnastarfsemi. Auk þess er stutt í íbúðarbyggð og nærþjónustu í Hjarta Ásbrúar.

Á Ásenda má gera ráð fyrir að hægt sé að koma um 60.000 m<sup>2</sup> en það fer eftir því hvers konar starfsemi verður á svæðinu.



# UPPBYGGINGARMÖGULEIKAR

- ~ 5.000 nýjar íbúðir (6.500 íbúðir alls)
- Uppbygging á árunum 2023-2050
- ~ 240 nýjar íbúðir að meðaltali á ári
- ~ 100 m² meðalstærð íbúða
- ~ 14.000 íbúar í fullbyggðu hverfi (2,45 íbúar á íbúð)
- ~ 550.000 m² á athafnasvæðum
- ~ 20000 m² stofnanir, verslun og þjónusta
- 0,3-0,6 lágmarks meðalþéttleiki íbúðarhverfa (Svæðisnýting: byggingarmagn/landsvæði)

**Dátahverfi**

Núverandi staða  
**Stærð:** 17 ha  
**Byggingarmagn:** 38 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,23  
**Fjöldi íbúða:** 421  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,4  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,4-0,6  
**Nýtt bygg.magn:** ~28 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** um 280

**Holt**

Núverandi staða  
**Stærð:** 20 ha  
**Byggingarmagn:** 37 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,18  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,5  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,6-0,9  
**Nýtt bygg.magn:** ~68 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** 0

**Hverfi við Reykjanesbraut**

Núverandi staða  
**Stærð:** 14 ha  
**Byggingarmagn:** 0 m²  
**Núv. þéttleiki:** 0  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,6  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,7-1,0  
**Nýtt bygg.magn:** ~80 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** Um 800

**Fjöru-, Boga og Skógarhverfi**

Núverandi staða  
**Stærð:** 39 ha  
**Byggingarmagn:** 105 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,27  
**Fjöldi íbúða:** 850  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,3  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,3-0,5  
**Nýtt bygg.magn:** ~11 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** um 110

**Suðurbrekka**

Núverandi staða  
**Stærð:** 12 ha  
**Byggingarmagn:** 0 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,3  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,3-0,5  
**Nýtt bygg.magn:** ~36 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** um 200\*

**Háaleiti**

Núverandi staða  
**Stærð:** 31 ha  
**Byggingarmagn:** 16 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,05  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,5  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,5-0,8  
**Nýtt bygg.magn:** ~78 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** 0

**Hjartað**

Núverandi staða  
**Stærð:** 30 ha  
**Byggingarmagn:** 31 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,10  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,5  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,6-0,8  
**Nýtt bygg.magn:** ~121 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** um 1.100.  
**Atvinnuhúsnæði:** 5 þús m²

**Ípróttasvæði**

Núverandi staða  
**Stærð:** 14 ha  
**Byggingarmagn:** 480 m²  
**Núv. þéttleiki:** 0  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,07  
**Meðalnýtingarhl.:** X  
**Nýtt bygg.magn:** ~9.000 m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** 0

**Offiserahverfi**

Núverandi staða  
**Stærð:** 28 ha  
**Byggingarmagn:** 27 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,10  
**Fjöldi íbúða:** 355  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,5  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,6-0,8  
**Nýtt bygg.magn:** ~115 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** um 1.100

**Tæknivellir**

Núverandi staða  
**Stærð:** 97 ha  
**Byggingarmagn:** 59 þús. m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,06  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,5  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,5-0,8  
**Nýtt bygg.magn:** ~230 þús. m²  
**Fjöldi nýrra íbúða:** 0

**Ásendi**

Núverandi staða  
**Stærð:** 20 ha  
**Byggingarmagn:** 1.800 m²  
**Núv. þéttleiki:** 0,01  
**Fjöldi íbúða:** 0  
 Möguleg þróun  
**Mögulegur þéttleiki:** 0,5  
**Meðalnýtingarhl.:** 0,5-0,8  
**Nýtt bygg.magn:** ~60 þús m²  
**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 á tilteknu landsvæði, þ.á.m. græn svæði og göturými.

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

\* meðalstærð 180m²



# 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 líflægur 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 Reykjaneshæ. 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.

# BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

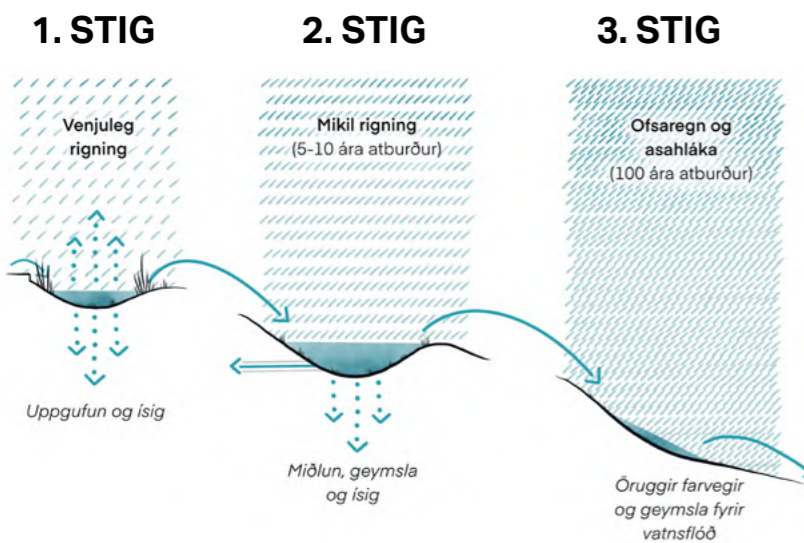
Ásbrú er fyrsta hverfið á Íslandi sem var skipulagt og hannað með blágrænum ofanvatnslausnum og án hefðbundinna regnvatnslagna frá upphafi. Á Ásbrú er því einstakt tækifæri til að halda áfram að nýta ofanvatnslausnir meðfram þéttingu byggðar. Blágrænar ofanvatnslausnir verða mikilvæg grunnstoð í borgarhönnun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

Kostir þess að nýta blágrænar ofanvatnslausnir í stað hefðbundinna fráveitukerfa fyrir ofanvatn (regnvatn og snjóbráð) eru fjölmargir. Þær:

- viðhalda náttúrulegum vatnsbúskap þar sem ofanvatn sitrar niður í jarðveg í stað þess að vera flutt í burt með röllum neðanjarðar;
- minnka líkur á vatnssöfnun og flóðum;
- draga úr álagi á fráveitukerfi skólps;
- sporna gegn mengun;
- styðja við líffræðilegan fjölbreytileika;
- eru ódrýrari í uppbyggingu og rekstri;
- fegra umhverfið og skapar betra nærveður með auknum gróðri;
- hafa jákvæð áhrif á loftslag og draga úr áhrifum loftmengunar.



## OFANVATNSKEDJAN



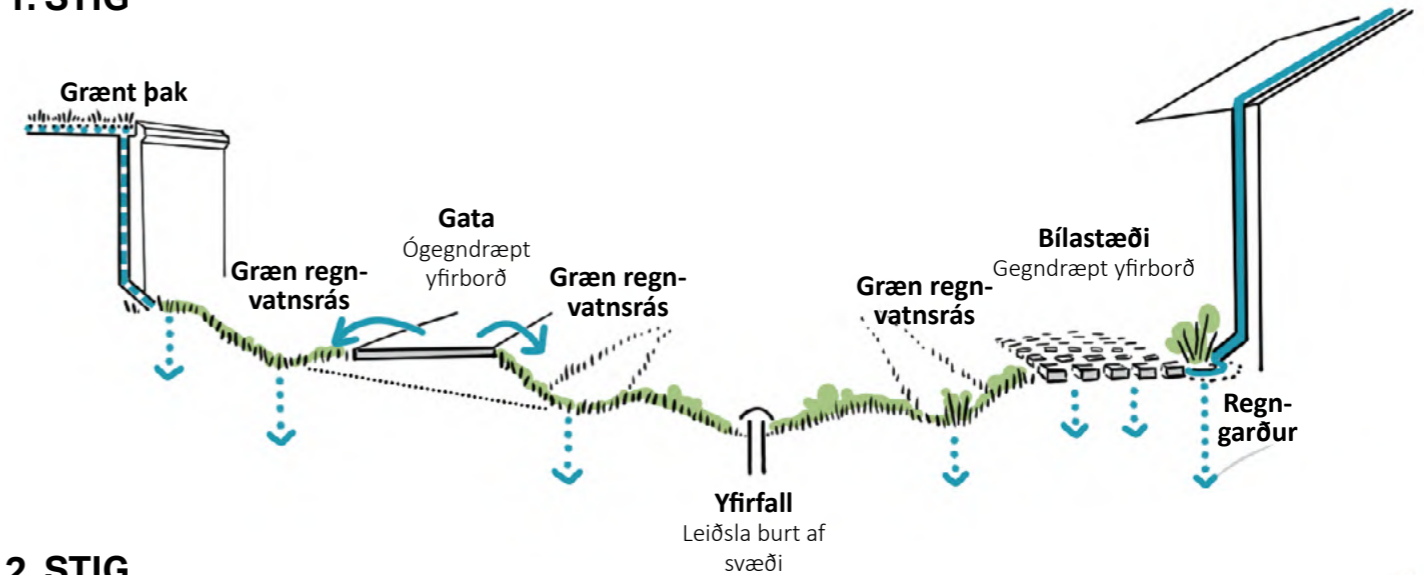
Blágrænar ofanvatnslausnir eru ekki stakstæðar, einangraðar lausnir heldur þarf að hanna þær og skipuleggja sem hluta af stærra samhengi, svokallaðri þriggja þrepa ofanvatnskeðju. Upphaf ofanvatnskeðjunnar er þar sem vatn fellur til jarðar og hún endar þar sem vatnið skilar sér út í lokaviðtaka.

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.

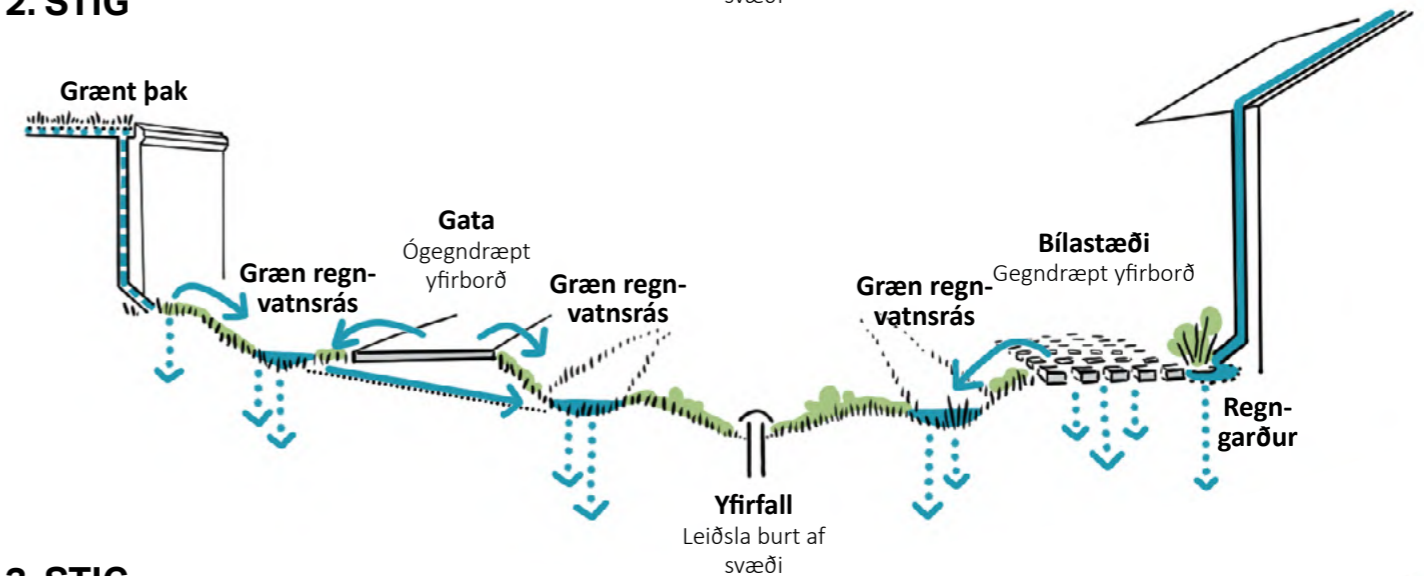
Fylgja þarf ofanvatnslausnum rammahlutans, sem fjallað er um á næstu síðu, við gerð deiliskipulags, hönnun og framkvæmdir á svæðinu.

Mynd sem lýsir þremur stigum ofanvatnskeðjunnar.

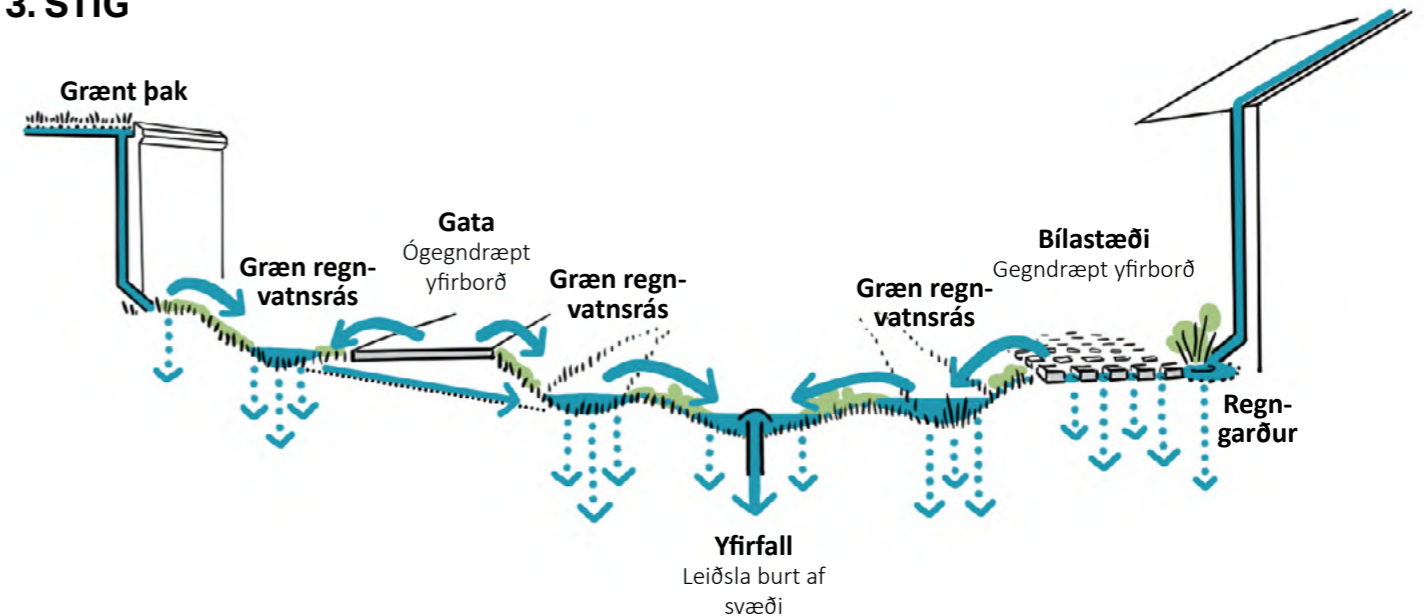
### 1. STIG



### 2. STIG



### 3. STIG



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

# OFANVATNSPLAN

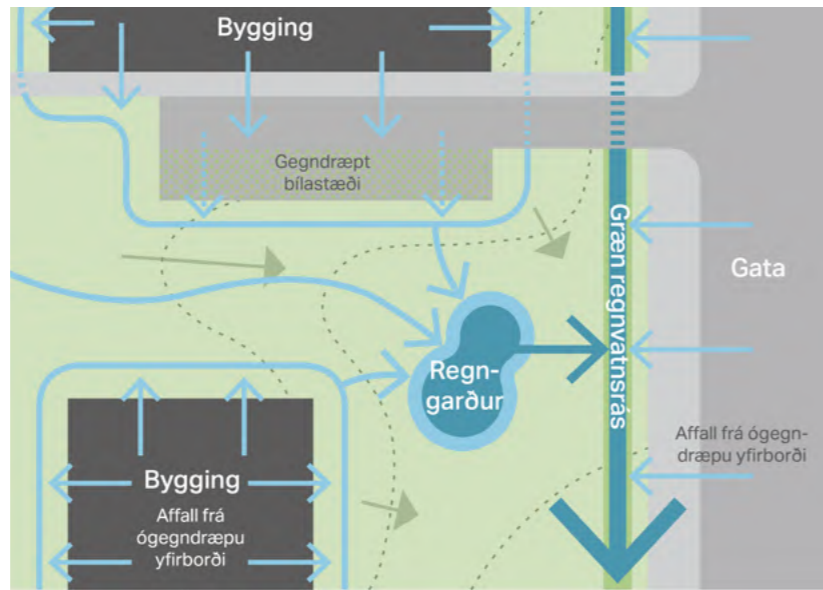
Ofanvatnsplan, sem sýnir meginrennislísið ofanvatns á Ásbrú og unnið var af norsku verkfræðistofunni COWI, fylgir með rammahlutanum. Hér er farið yfir megináherslur en nánari greiningu og hönnun þarf að vinna samhliða gerð deiliskipulags á hverju svæði.

**Meginmarkmið ofanvatnslausna á Ásbrú eru að:**

- viðhalda vatnabúskap svæðisins;
- vernda grunnvatn fyrir menguðu afrennsli og viðhalda vatnsgæðum;
- lágmarka hættu á skemmdum við óvenjulegar veðurastæður;
- draga úr rekstrar- og viðhaldskostnaði;
- grænka og fegra byggðina með gróðri.

**Mikilvægar forsendur:**

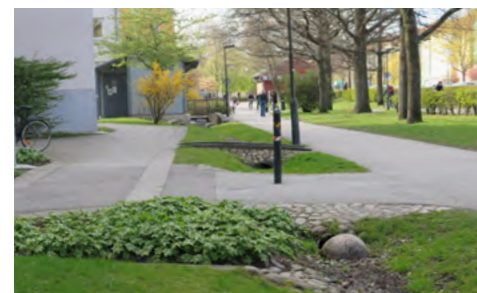
- Hæsti hluti Ásbrúar (49 m.y.s.) er í norðvestri en minnsta hæðin (19-21 m.y.s.) er í suðaustri og austri. Því er gert ráð fyrir að afrennsli renni aðallega til suðurs, suðausturs og austurs.
- Ásbrúarsvæðið er á mjög gegndræpu basalhrauni sem er tilvalið fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Vökvaleiðni berggrunnisins 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\*10<sup>-4</sup> m/s.
- Grunnvatnið á Ásbrú er um 0,6-1 m yfir sjávarmáli og um 18 og 38 m undir yfirborði.



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

**Meginreglur við hönnun:**

- Náttúrulegar lausnir með aðlaðandi græn svæði sem geta nýst sem viðtakar ofanvatns í miklum rigningum.
- Afrennsli frá ógegndræpu yfirborði ætti að beina á náttúrulegt yfirborð, sem hægir á rennslinu.
- Leitast ætti við að leiða vatn í jörðu sem næst þeim stað sem það fellur.
- Ofanvatnskerfið og framtíðarmannvirki verði aðlagð að landslagi svæðisins.
- Ofanvatnskerfið er samfelldt kerfi, þar sem allir hlekki keðjunnar eru tengdir annað hvort með þverrennsli eða yfirfalli á yfirborðinu.
- Samhangandi kerfi af grænum geirum tryggir öruggan flutning á aukaafrennsli 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 rennislísið, sjá nánar í fylgiskýrslu.



# SAMGÖNGUKERFIÐ

Samgöngukerfið myndar tengingar innan og á milli þéttbýlis 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 Reykjaneshreppina.

## ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Í jaðri Ásbrúar er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkflugvelli til Reykjavíkur, sem þarf að vera í góðum tengslum við strætókerfi Reykjaneshreppar 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.

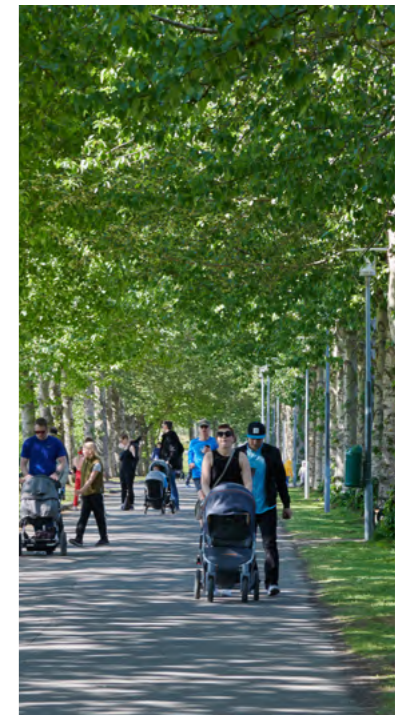


Stefnukort um mögulegan hring almenningssamgangna á Ásbrú.

## GANGANDI OG HJÓLANDI

Vistvænar samgöngur, þ.e. hjól, ganga og almenningssamgöngur eiga að njóta forgangs á Ásbrú. Almenn er gert ráð fyrir gangstéttum við götur en einnig er skilgreint stígakerfi fyrir virka ferðamáta sem tengir 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 Reykjaneshreppar 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 í deiliskipulagi og/eða á hönnunarstigi.



Stefnukort um helstu göngu- og hjólaleiðir á Ásbrú.

# BÍLAUMFERÐ

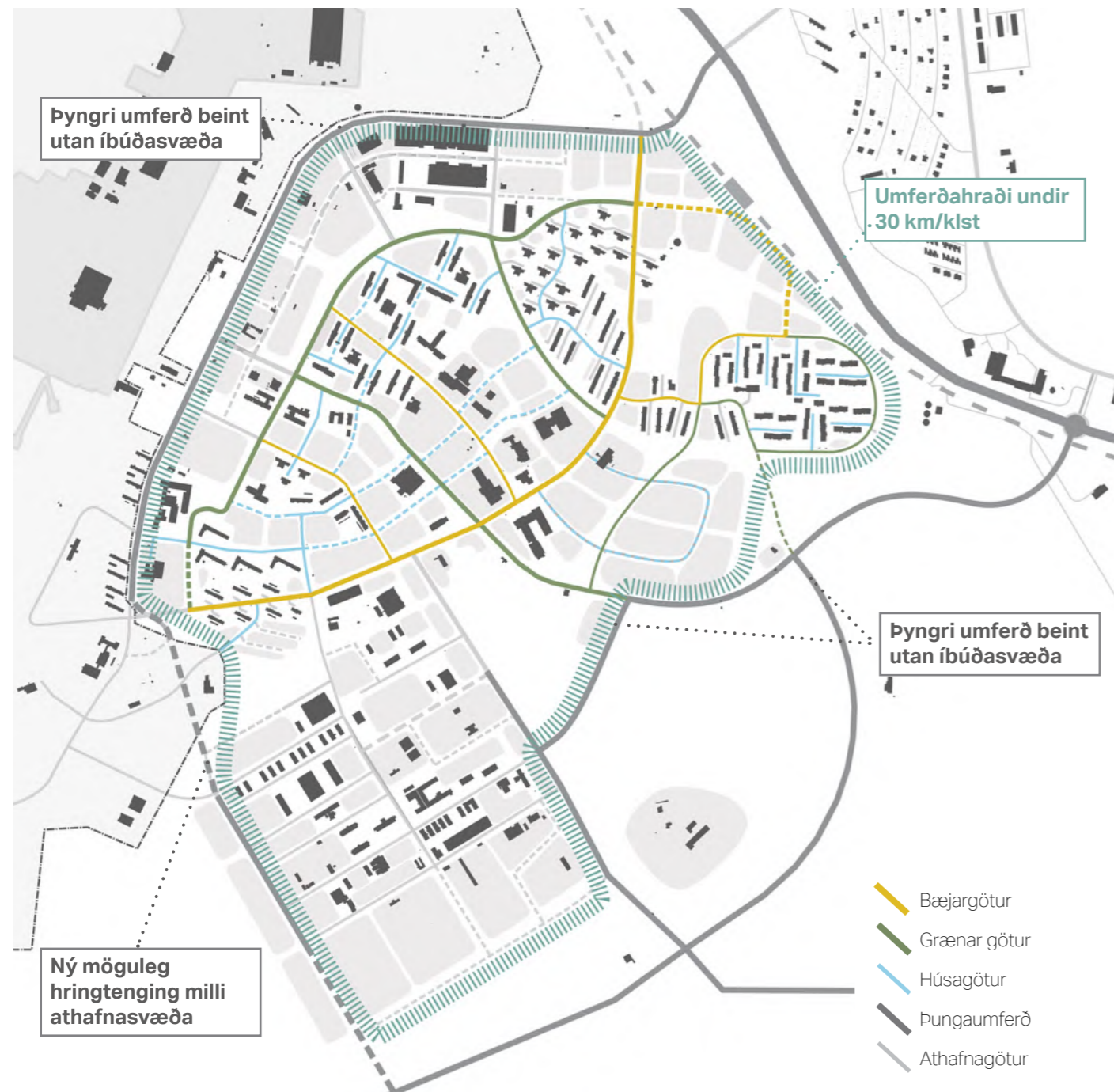
Dreifa þarf umferðarlági um götur Ásbrúar og stuðla að borgarmiðuðu gatnaneti. Mikilvægt er að halda þungaumferð sem mest utan við íbúðarhverfi og hjarta byggðarinnar. Þungaumferð til og frá athafnasvæðum verður beint eftir leið sem myndar hring um íbúðarhverfi Ásbrúar til að koma í veg fyrir þungaflutninga í gegnum íbúðarsvæði.

Innan þess svæðis sem hringleiðin afmarkar er gert ráð fyrir að umferðarhraði fari ekki yfir 30 km á klukkustund og sé jafnvel lægri þar sem við á. Innan íbúðarhverfa

verði ökuhraða haldið í skefjum með hraðalækkandi aðgerðum, sem þrengja sjónsvið ökumanna og lögð áhersla á hönnun göturýmrisins fyrir vistæna ferðamáta.

Nýjar götur og tengingar munu bættast við í Hjartanu, Dátahverfinu og Officerahverfinu til þess að skapa aðkomu að nýrri byggð (brotalínur á kortinu fyrir neðan).

Á kortinu má sjá nýjar götugerðir sem skilgreindar hafa verið og fjallað er nánar um á næstu opnu.



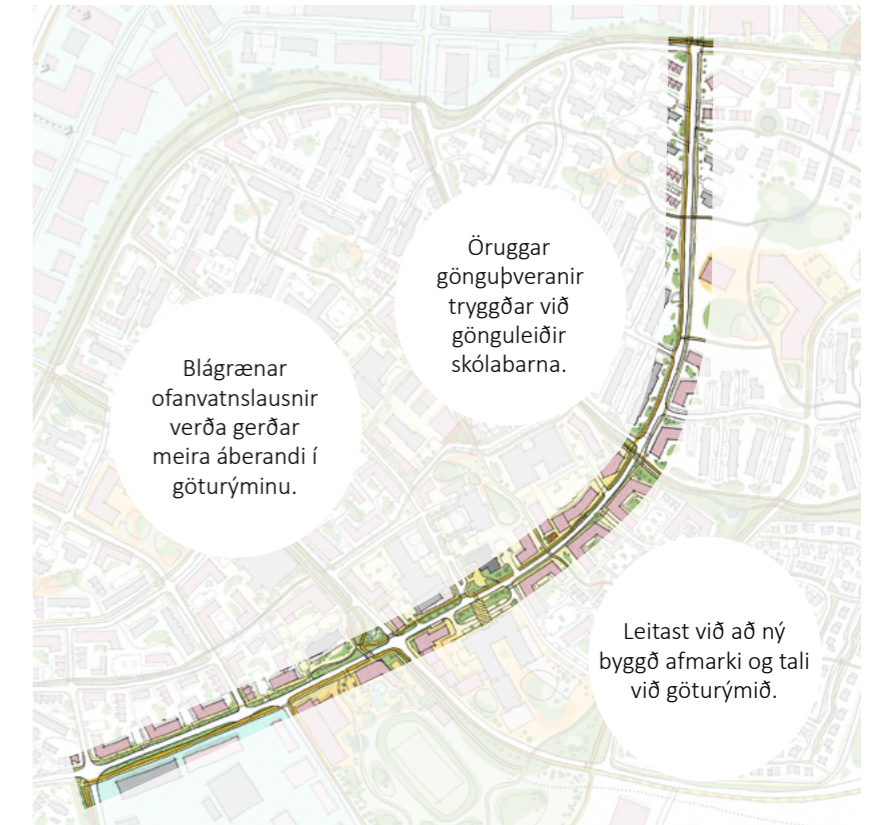
Stefnukort um götugerðir á Ásbrú.

# GRÆNÁSBRAUT

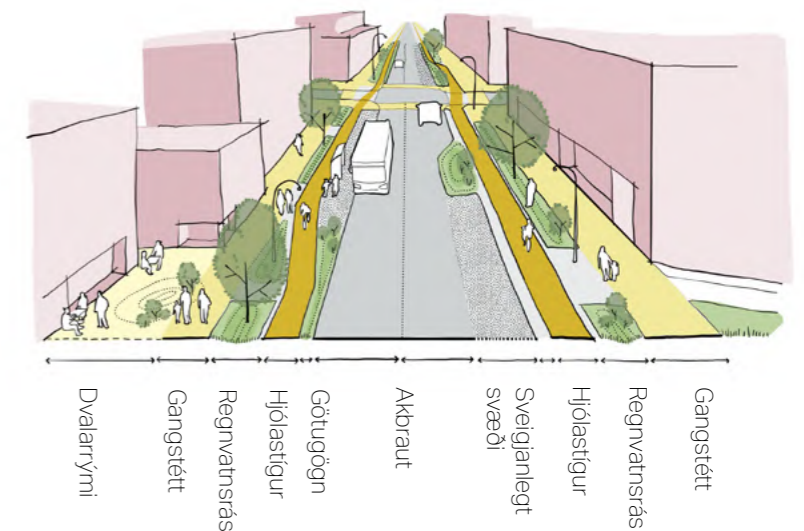
Grænásbrautin er helsta aðkomuleiðin inn í Ásbrú og við hana er verslun og þjónusta en göturýmið er illa afmarkað.

## Markmið:

- Hanna göturýmið m.t.t 30 km/klst hámarshraða.
- Hanna göturýmið þannig að það henti öllum ferðamátum. Tryggt verði gott aðgengi fyrir strætó. Hjólastigur verði í göturými. Góðar gangstéttir verði báðum megin götunnar og öruggar gönguþveranir við gatnamót og helstu áfangastaði.
- Draga fram núverandi blágrænar ofanvatnslausnir og fegra þær með landslagsmótun og gróðursetningu. Gönguþveranir 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 skólasvæði 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 bættri 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

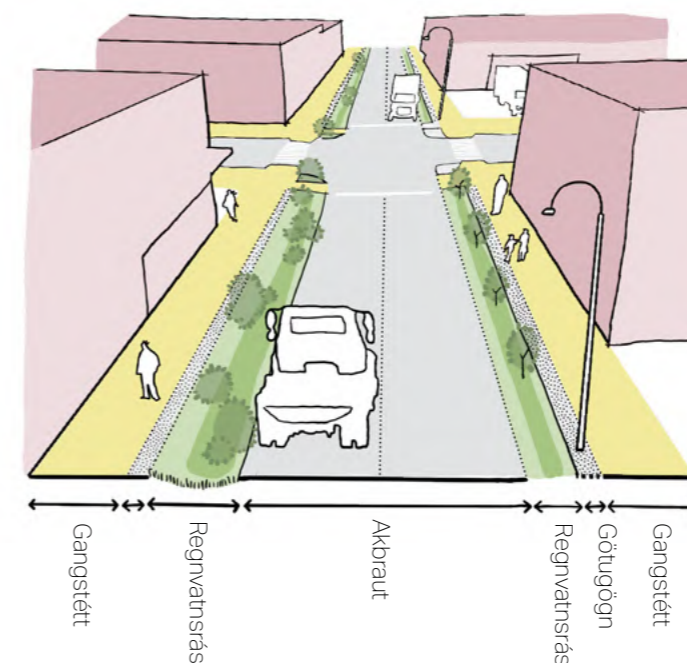
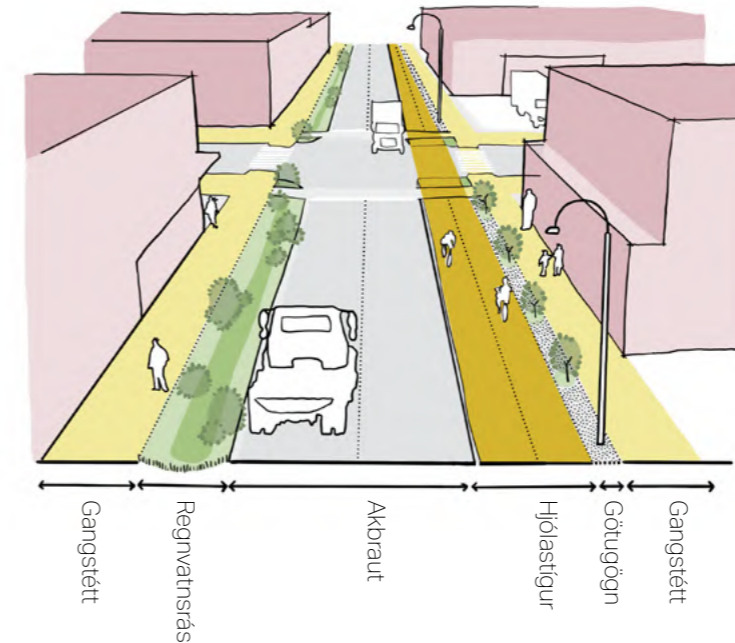
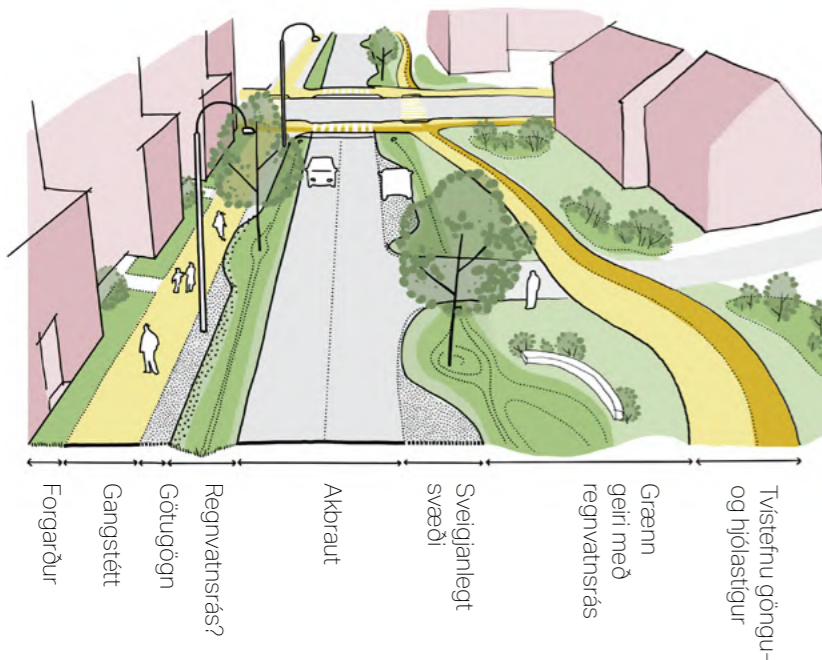
Lykilgötur sem tengja Hjartað við íbúðarhverfi. Bæjargötur eru rammaðar inn af byggðinni og fyrst og fremst hannaðar með virka ferðamáta í huga með götutrjám eða runnum, lágstemmdri lýsingu og götugögnum. Leitast er við að hafa verslun og þjónustu á völdum stöðum, t.d. götuhornum.

- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Ofanvatnslausnir 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
- Leyfilegur hámarkshraði 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 regnvatnslausnir 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
- Leyfilegur hámarkshraði 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 regnvatnslausnir / götutré / gegndræp bílastæði ~ 2,5-5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Leyfilegur hámarkshraði 15-30 km/klst.

## GÖTUR MEÐ PUNGAUMFERÐ

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
- Ofanvatnslausnir ~ 2,5 m
- Hraðhjólabraut ~ 5 m (2x2,5 m)
- Akbraut - breytileg
- Leyfilegur hámarkshraði 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
- Ofanvatnslausnir með götutrjám eða gróðri ~ 2x1,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Leyfilegur hámarkshraði 30 km/klst.

# GRÆN SVÆÐI

Mikið er af grænum óbyggðum svæðum á Ásbrú 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 svæðin á Ásbrú.

# LANDMÓTUN

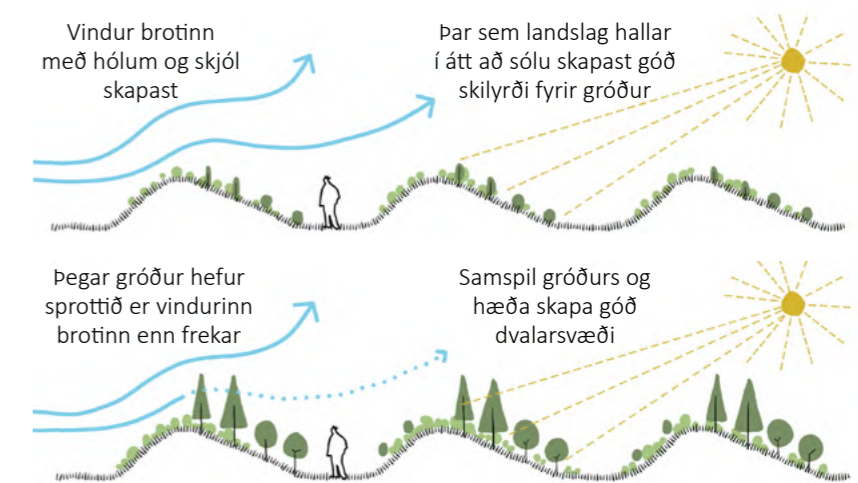
Við hönnun grænna svæða á Ásbrú ætti að hafa eftirfarandi í huga:

- Móta blágrænar ofanvatnslausnir með áhugaverðum og aðlaðandi lausnum og gróðri.
- Hanna aðlaðandi græn svæði sem geta nýst sem viðtakar ofanvatns í mikilli ofankomu.
- 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.
- Þjóða 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 við á.

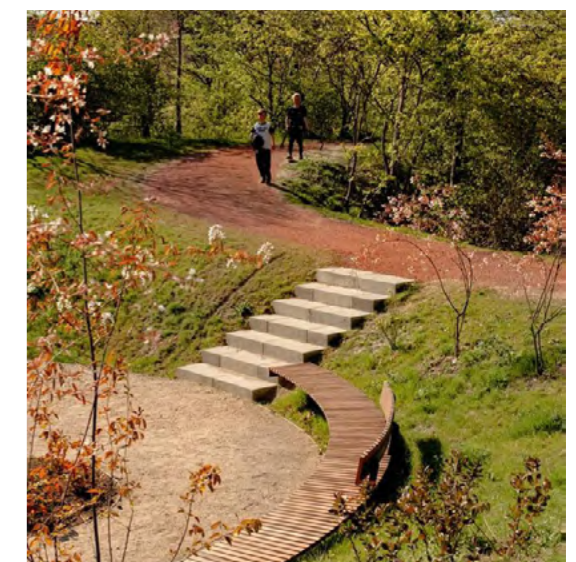
Eftirfarandi græn svæði hafa verið skilgreind í rammaskipulaginu:

- Grænir geirar
- Íþróttasvæði og sundlaug
- Samkomutorg í Hjartanu
- Almenningsgarður í Skógarhverfi
- 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 K64.



Stemningsmyndir

# GRÆNIR GEIRAR

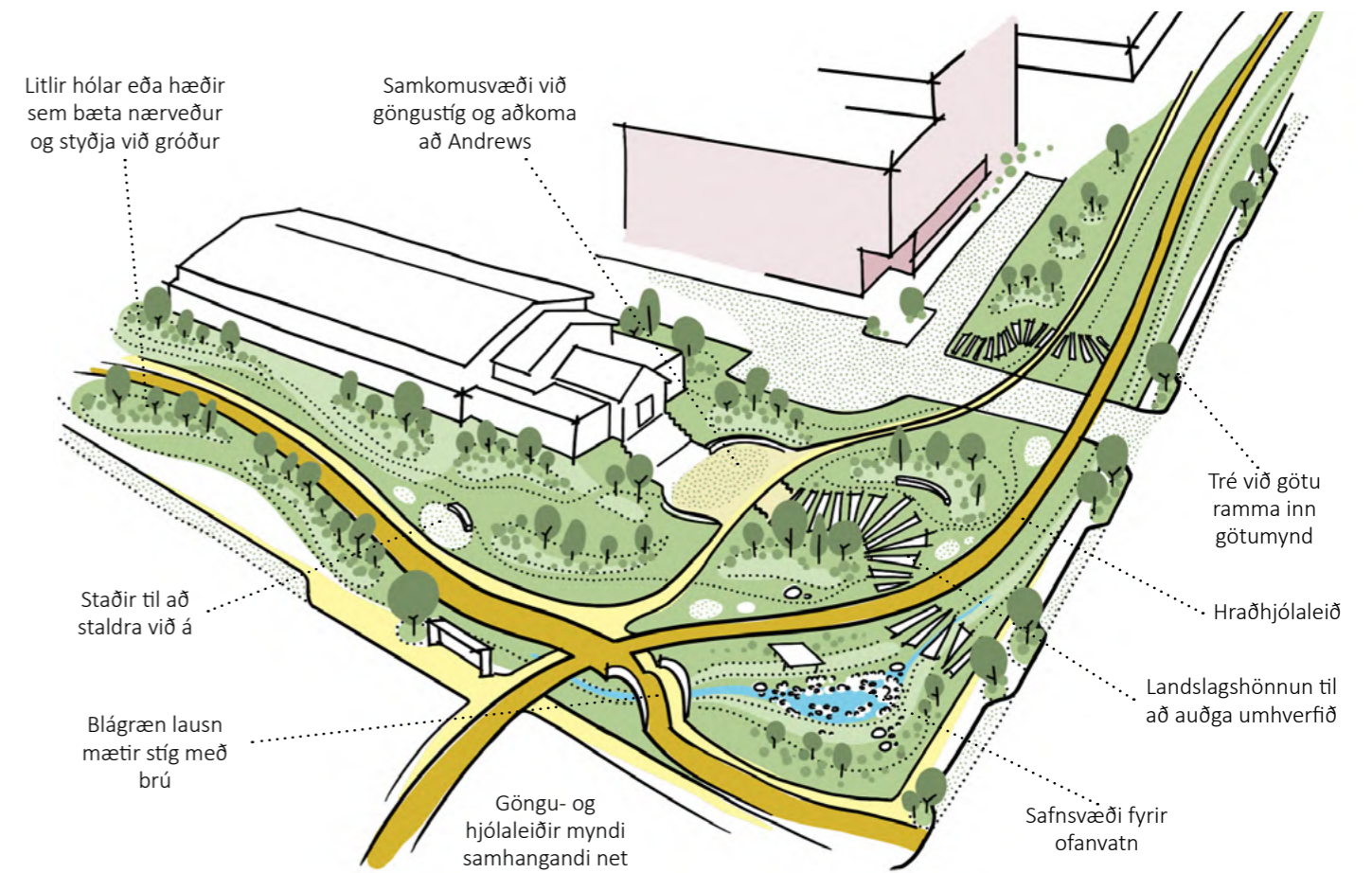
Grænir geirar mynda samhangandi hringleiðir göngu- og hjólaleiða um Ásbrú sem leiða yfir í tengistíga við aðra bæjarhluta Reykjanesháttar. Tré, annar gróður og landmótun verði nýtt til að efla skjólmyndun og fegra nærumhverfið.

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 græna 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

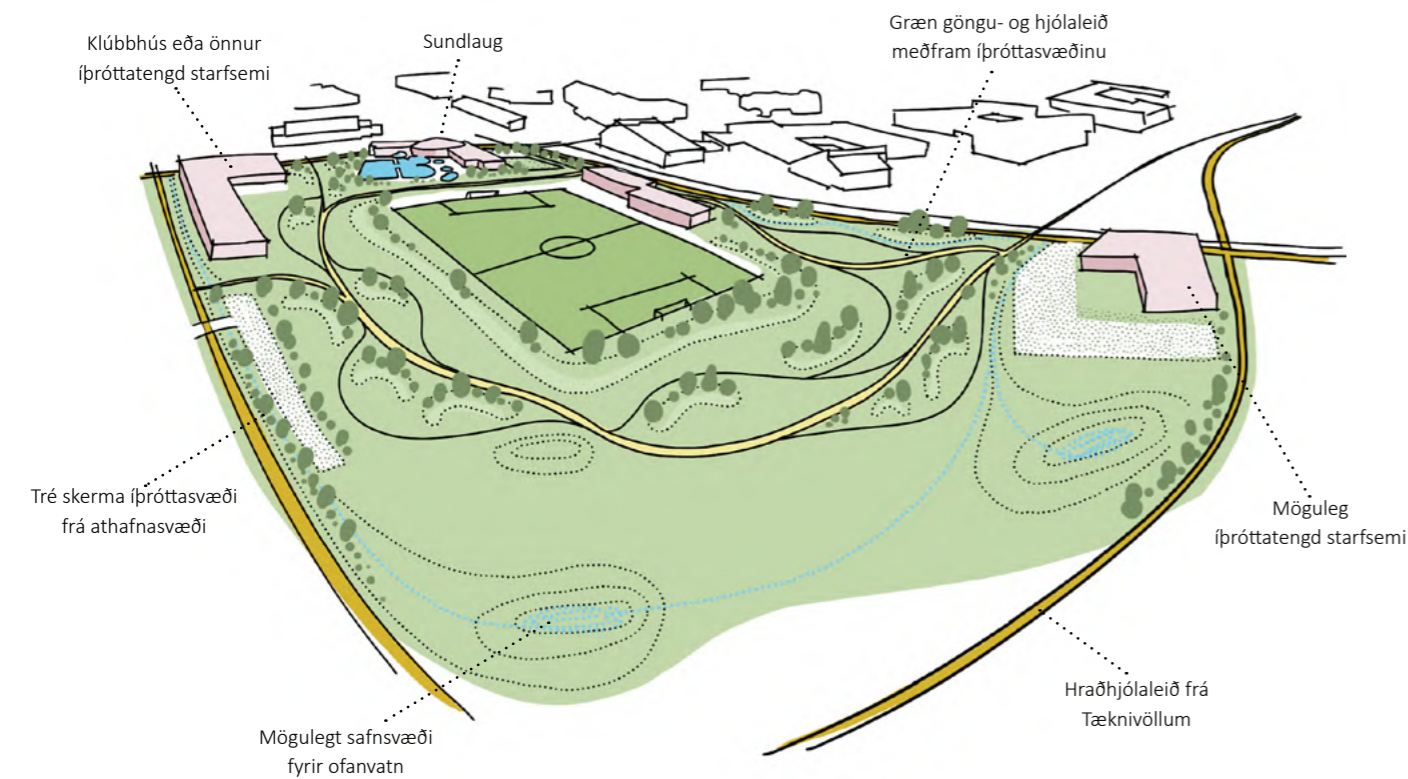
# ÍPRÓTTASVÆÐI OG SUNDLAUG

Miðstöð íþróttar- og tómstunda og sundlaug. Um það bil 8 hektara svæði sem býður upp á mikla möguleika á uppbyggingu á fjölbreyttri 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 tómstundir, s.s. frísbíggjolf. 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.



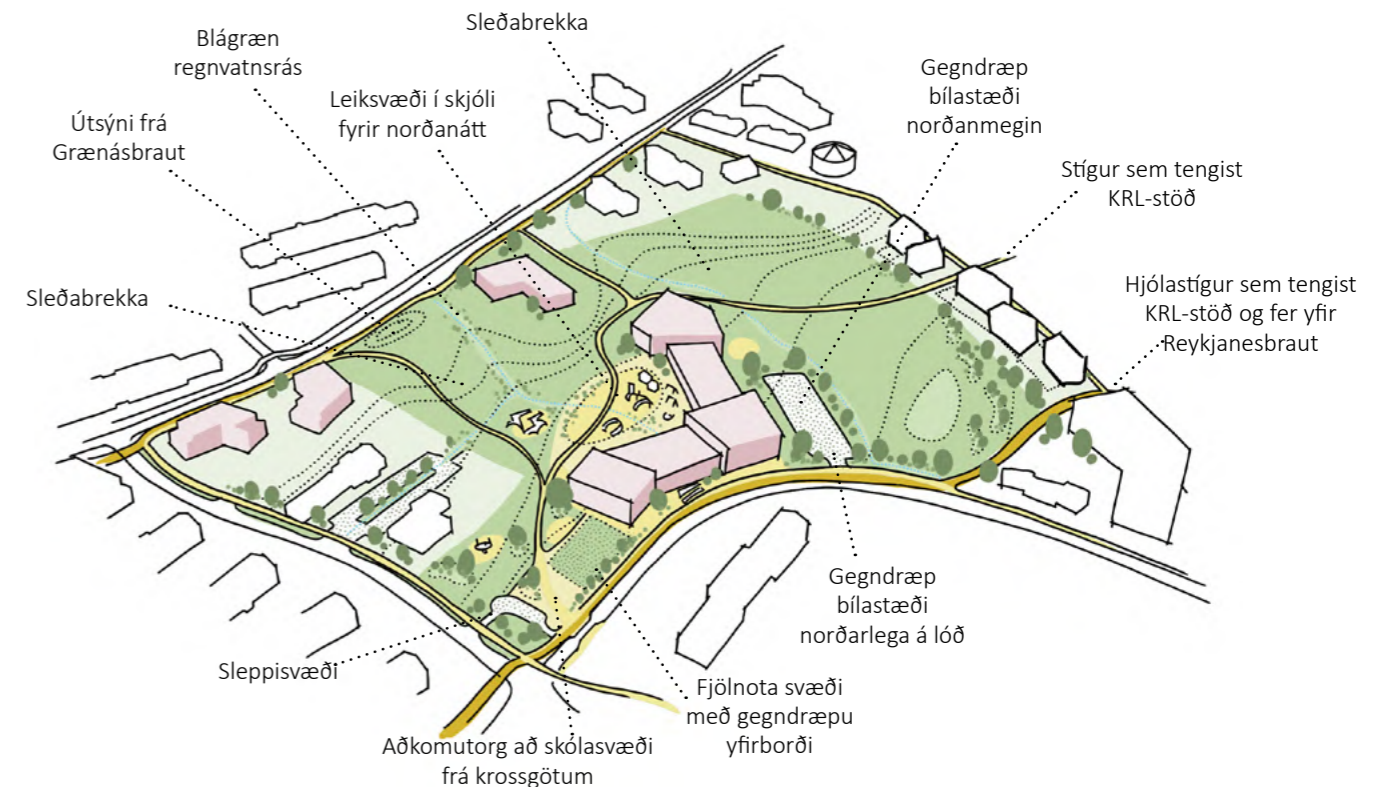
# ALMENNINGSGARÐUR Í SKÓGARHVERFI

Almenningsgarður við fyrirhugaðan skóla, sem nýtist sem framlenging á skólalóðinni. Mikilvægt er að afmarka svæðið og skapa skjól með uppbyggingu og umhverfismótun. Tryggja 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 til og frá skóla úr aðliggjandi hverfum og huga vel að aðkomu að skólanum og tengslum skólabyggingar við götumynd. Byggingum sé raðað þannig að þær rami inn götu og myndi skjólsæl rými. Staðsetja 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.

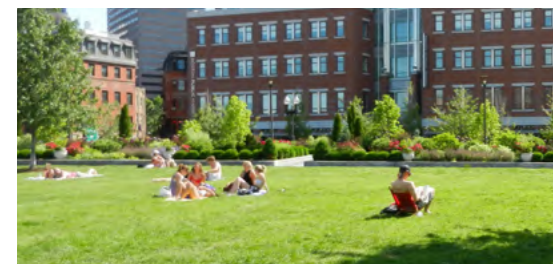
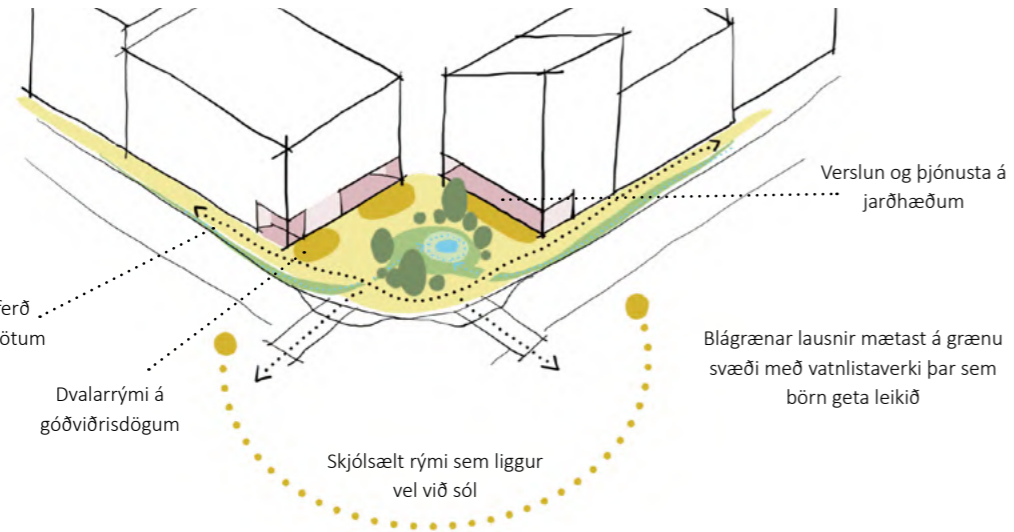


# SAMKOMUTORG Í HJARTANU

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 mannlífínu. 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. Hér er lagt til að setja torg á gatnamótum göngugtiga norðan við leikskólasvæði.



Stemningsmyndir

# GRÆNN JAÐAR Í SUÐRI

Stórt grænt svæði austan við Tæknivelli í suðurjaðri Ásbrúar, sem nær að Reykjaneshæbraut. Vegna landhalla niður í suðaustur mun þetta svæði verða helsti viðtaki fyrir ofanvatn frá Ásbrú. Um er að ræða stórt svæði sem 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 Reykjaneshæbrautarinnar 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 Reykjaneshæbrautinni. 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 Reykjaneshæbrautina á grænni brú og tengt svæðið betur saman við Hlíðahverfið.



Kort sem sýnir grænan jaðar við Reykjaneshæbraut (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 þetta 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 íbúar geta hist og notið útiveru. Mikilvægt er að lóðir séu gróðursælar og með gegndræpu yfirborði til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir.



# 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.



Skissukort til að gefa hugmynd um mögulegan þéttleika í byggðinni, ekki bindandi.

# SKIPULAG REITA

Við skipulag reita á Ásbrú þarf að hafa eftirfarandi atriði í huga:

**Þéttleiki reita:** Þéttleiki reita getur verið mismikill. Þéttasta byggðin verður 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 stalla lóðir.

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

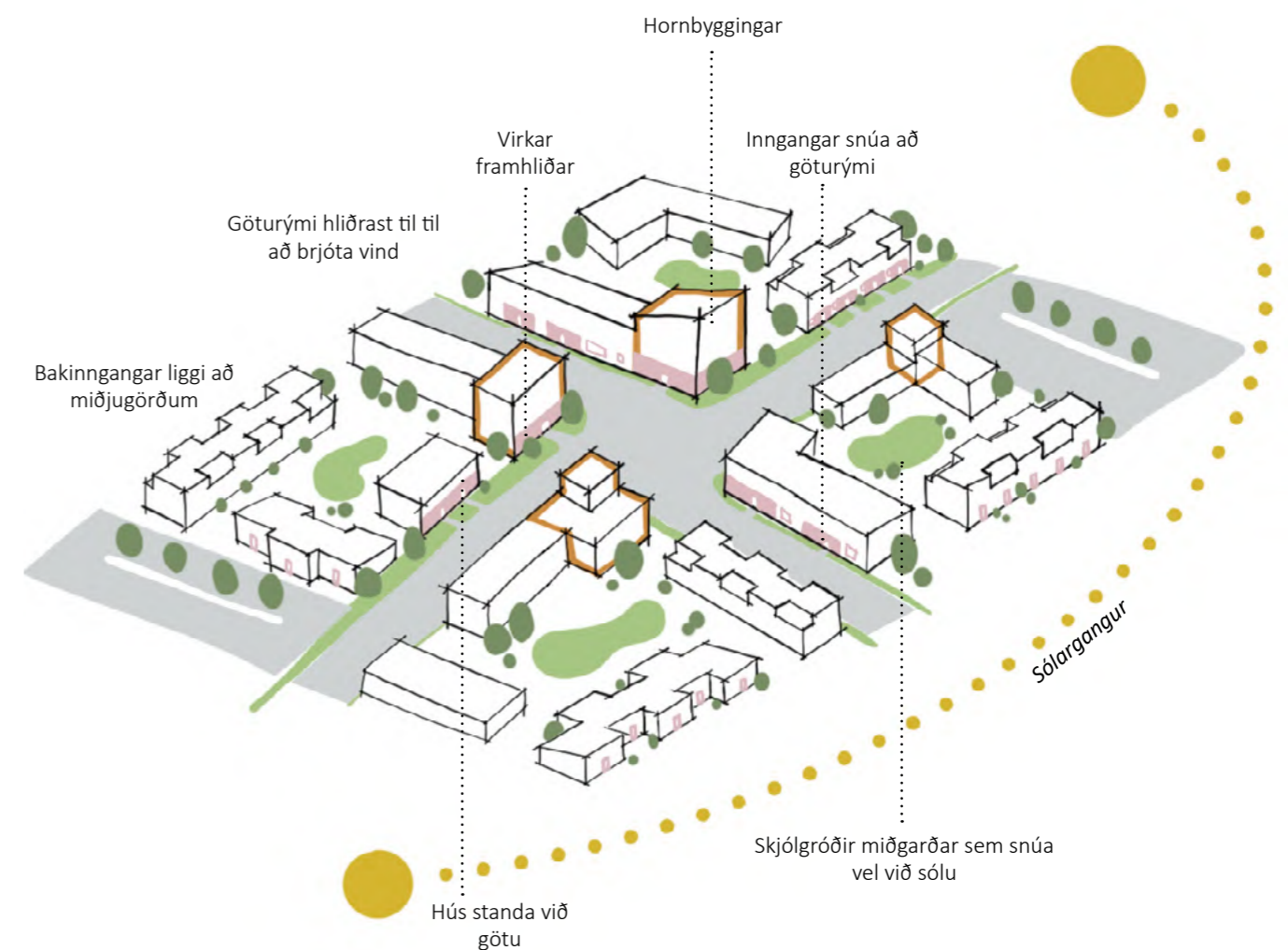
**Hornbyggingar:** Vel hannaðar og áberandi hornbyggingar geta orðið kennileiti sem brjóta upp byggðina og gefa henni karakter.

**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 óbygðaða 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:** Hugla þarf að fyrirkomulagi úrgangslausna á reitum. Þær séu lítið áberandi, snyrtilegar og aðgengilegar. Reykjanesháttar gerir ráð fyrir að djúpgámum muni fjölga á næstu árum, sérstaklega við fjölbýlishús.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um áherslur, ekki bindandi.

# 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 þjóðfélagsþóp 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 vera 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 skuggavarp 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 klæðningur 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".

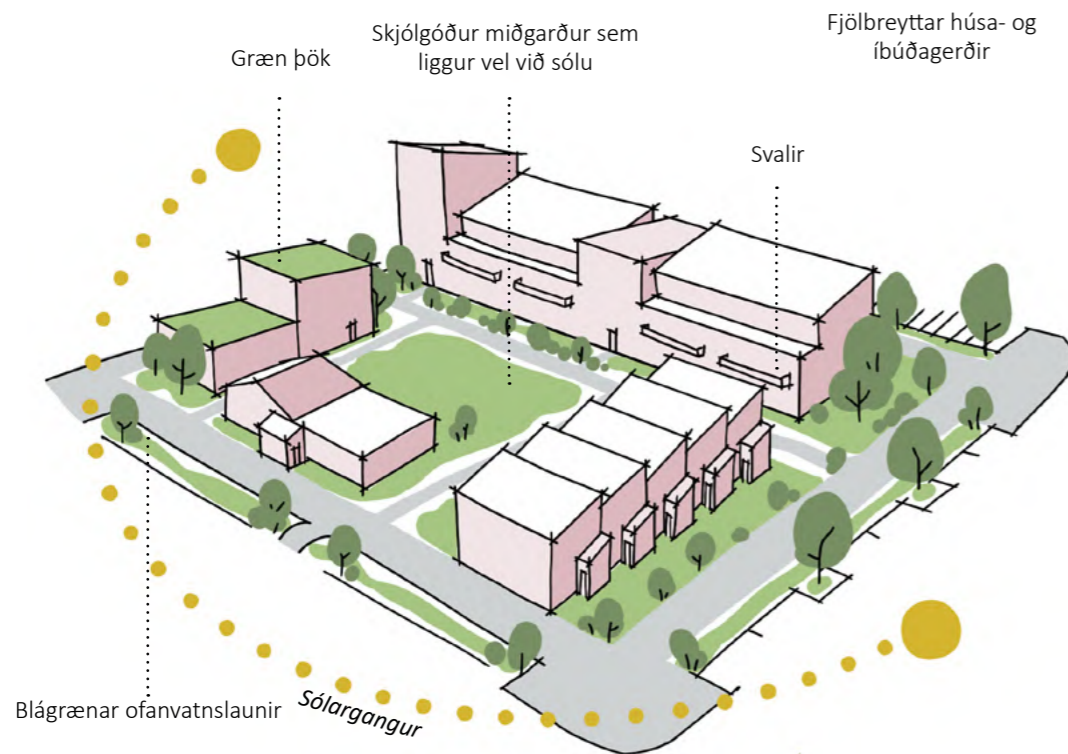
**Aðgengi fyrir alla:** Hús og íbúðir þurfa að uppfylla skilyrði um aðgengi fyrir alla ásamt öðrum viðmiðum byggingarreglugerðar.

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.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um áherslur, ekki bindandi.

# 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

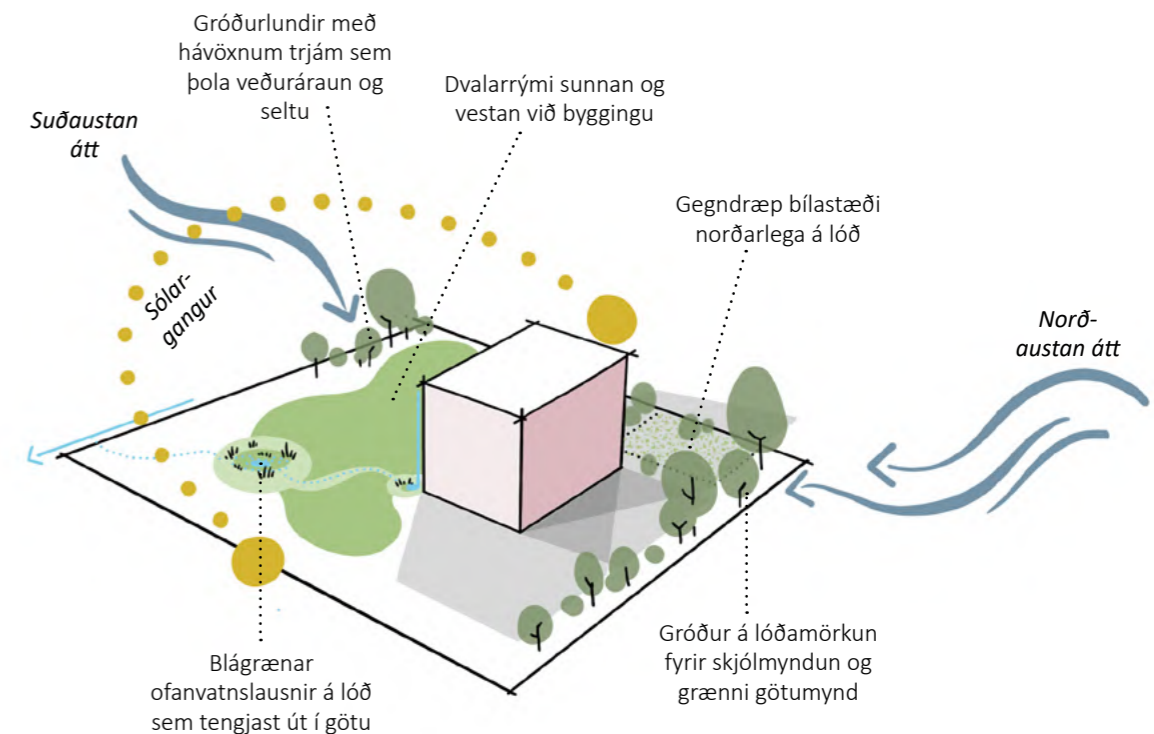
**Fjöldi bílastæða:** Í samræmi við viðmið sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

**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, gróðurkerjum eða trjám.

**Yfirborðfrágangur:** Bílastæði innan lóðar ættu að hafa gegndræpt yfirborðsefni, s.s. grasstein eða annað svipað efni.

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



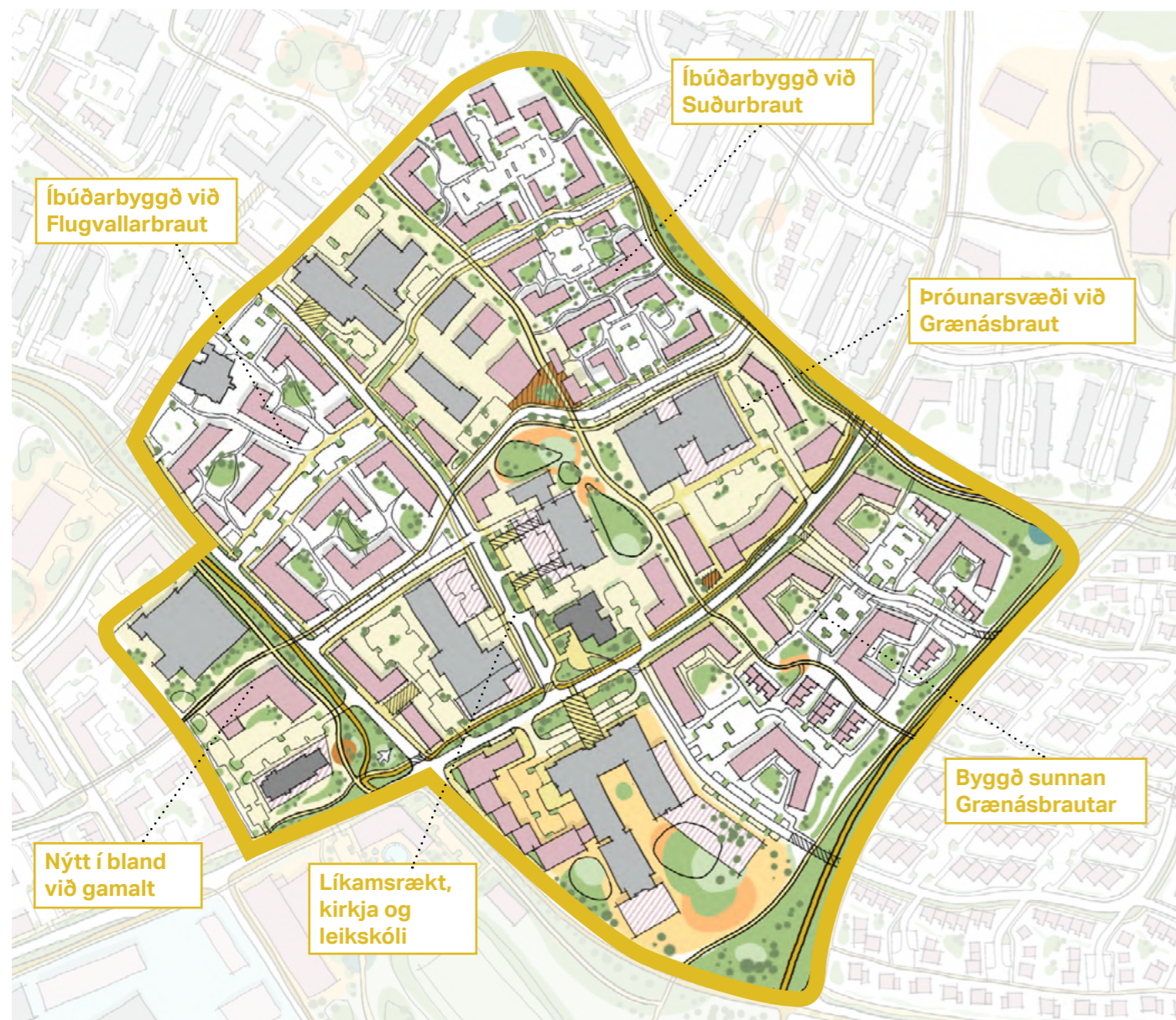
Skýringarmynd til að gefa hugmynd um áherslur, ekki bindandi.

# 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 götummynd 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.

Mikilvægt er að skipulagsyfirvöld tryggi að nægt húsnæði sé til staðar fyrir verslun og þjónustu við íbúa og til þess að skapa lifandi umhverfi á Ásbrú. Gott aðgengi að verslun og þjónustu eykur virði hverfisins almennt.



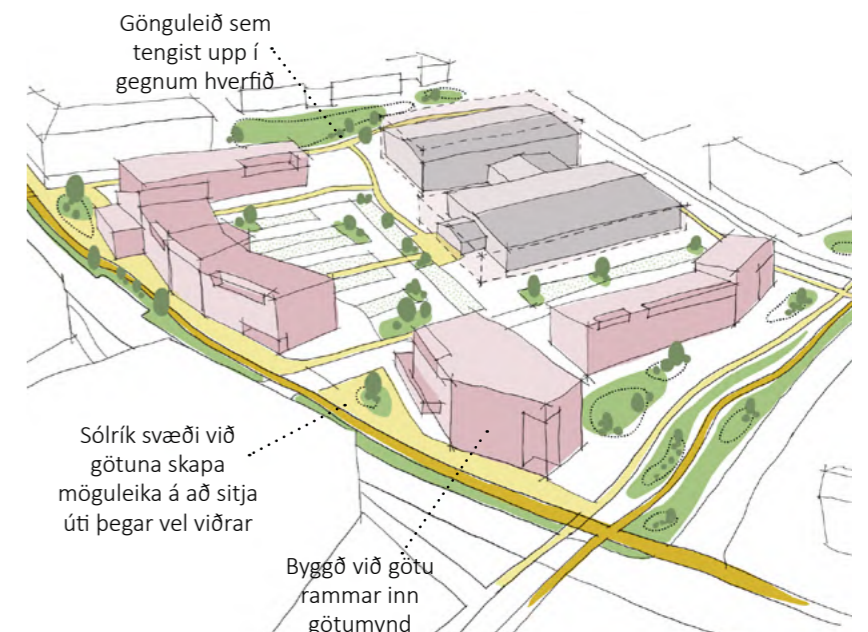
Skýringarkort til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

# 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.
- Tengsl verslunar og þjónustu og götummyndar tryggð með byggingum sem næst götu, innganga frá Grænásbraut og stóra óbygð 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.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

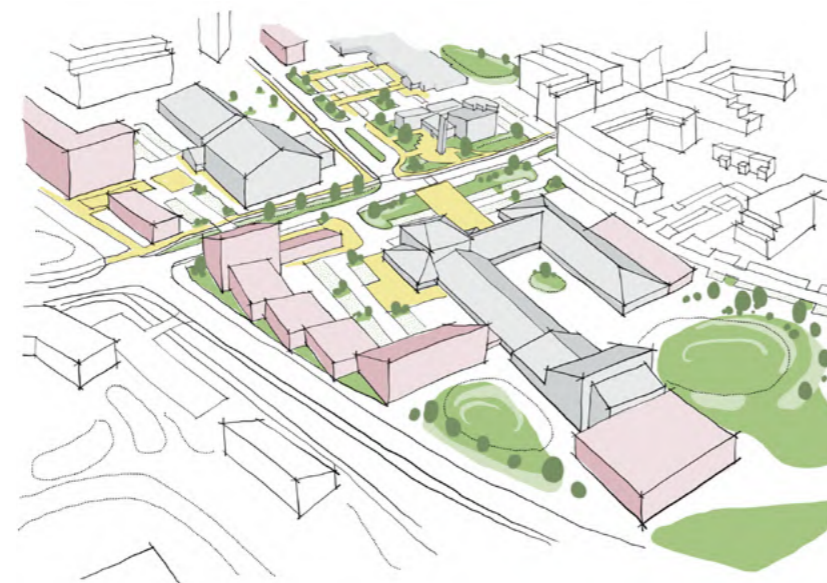
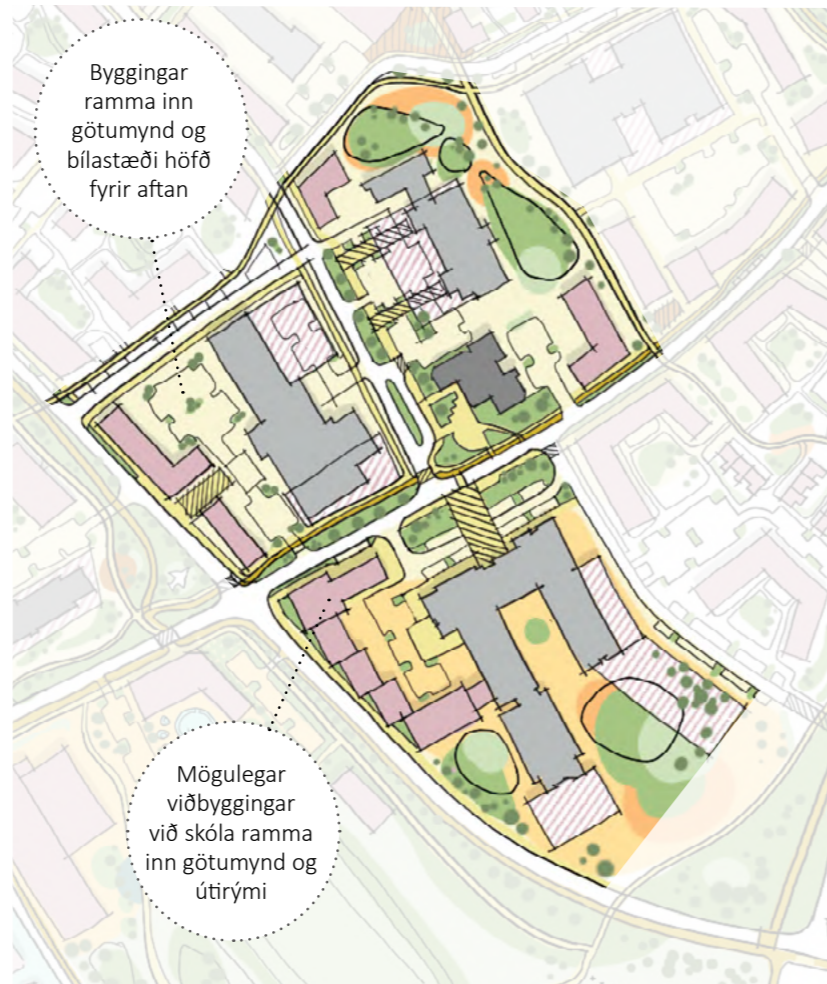


# LÍKAMSRÆKT, KIRKJA OG LEIKSKÓLI

Svæði þar sem í dag er líkamsræktarstöð, kaþólsk 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 götumynd 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.

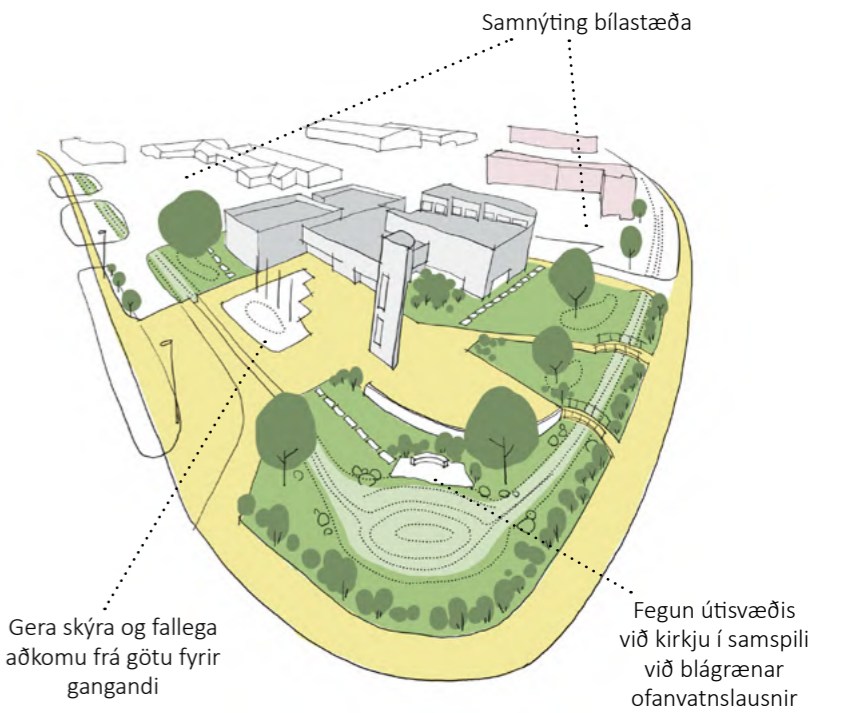
## Áherslur:

- Göturýmið við Grænásbraut afmarkað betur með götutrjáum 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 rammar 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.



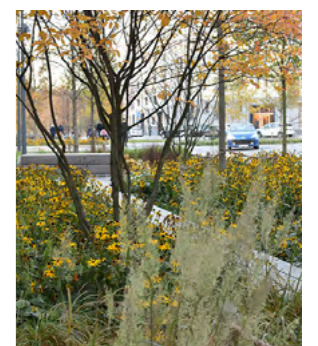
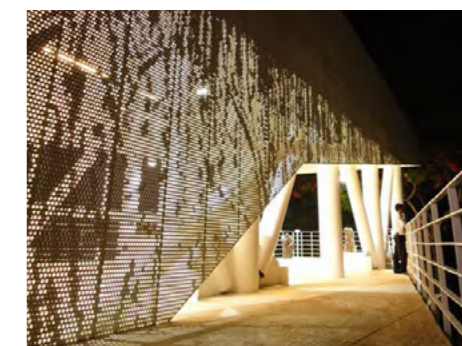
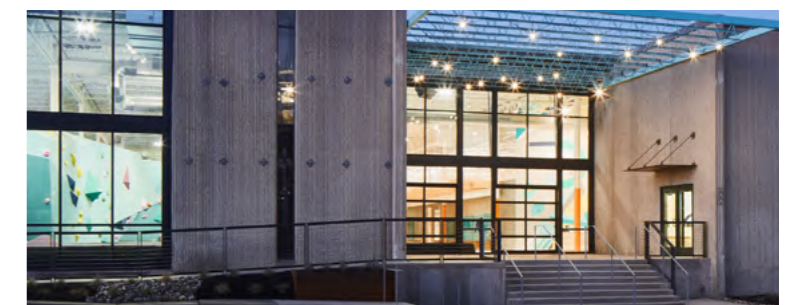
Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

- Bílastæði sunnan leikskólabyggingar fegruð. 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 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.



Gera skýra og fallega aðkomu frá götu fyrir gangandi

Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



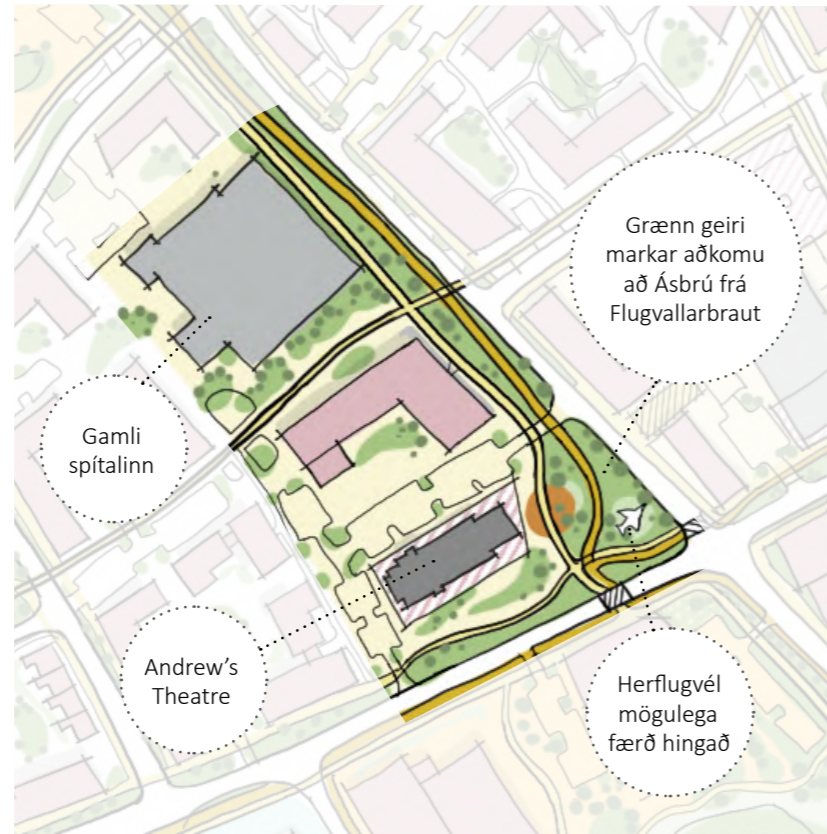
Stemningsmyndir

# NÝTT Í BLAND VIÐ GAMALT

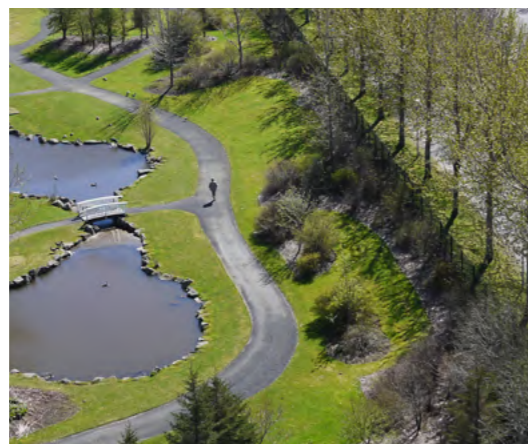
Á svæðinu er gamli spítali herstöðvarinnar og Andrew's Theatre, sem eru meðal helstu kennileita á Ásbrú. Í kringum þessar byggingar er mikið af vannýttu svæði þar sem hægt væri að reisa íbúðarbyggð. Báðar byggingarnar eru með starfsemi sem gefur ekki mikið af sér út í göturými þannig að svæðið hentar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

## Áherslur:

- Núverandi byggingar frá herstöðvarárunum, sem vísa til einstakrar sögu Ásbrúar, fái að standa áfram sem kennileiti. Þeim sé vel við haldið og þar sé starfsemi ef kostur er. Einnig mætti byggja við núverandi byggingar á smekklegan hátt.
- Á milli núverandi bygginga væri ný bygging eða byggingar á 2- 4 hæðum annaðhvort fyrir starfsemi eða íbúðir. Byggðin sé þétt en skyggi þó ekki of mikið á núverandi byggingar.
- Grænn geiri fyrir framan byggingarnar meðfram Flugvallarbraut. Grænt svæði með blágrænum lausnum, jafnvel með torgi marki fallega aðkoma að Ásbrú frá suðri.
- Bílastæði skulu vera á jaðri lóðar, í skugga, með gegndræpt yfirborð og fegrud með trjágróðri.
- Góðar göngutengingar innan svæðisins og við önnur íbúðar- og verslunarsvæði.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

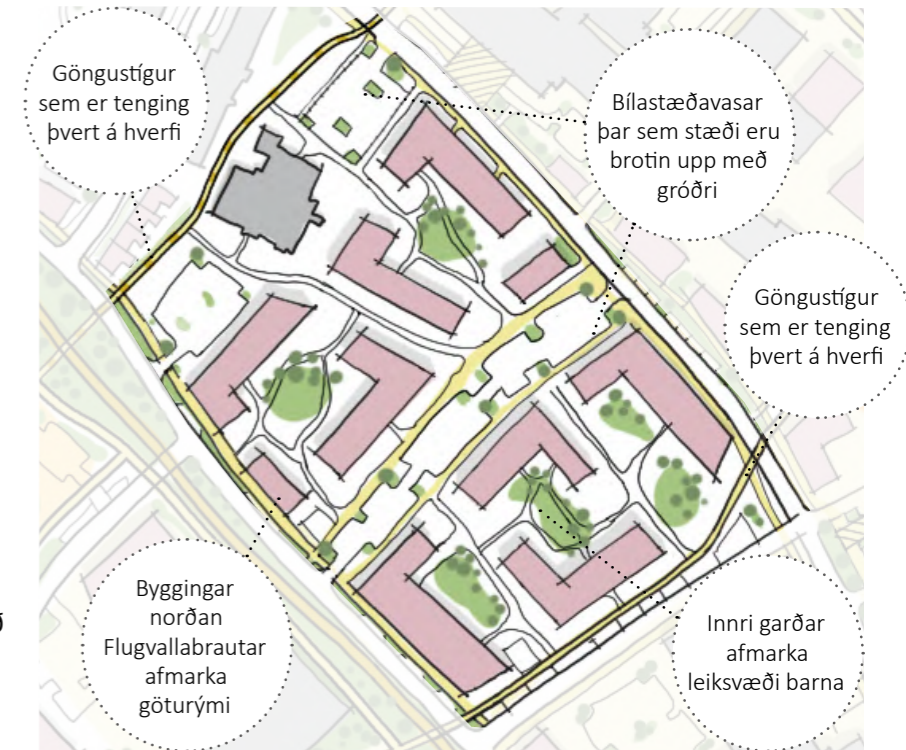


# ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ FLUGVALLARBRAUT

Svæði norðan við líkamsræktarstöð sem hentar vel fyrir íbúðauppbýggingu.

## 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 fegrud með trjágróðri.
- Mikilvægar gönguleiðir meðfram og í gegnum lóðina.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



## BYGGÐ 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 inngarði 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 trjágróðri.
- Breiður grænn geiri verður meðfram Suðurbraut. Blágrænar ofanvatnslausnir má nýta til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.
- Góð göngutenging austur-vestur tengist í gegnum svæðið. Við hana gæti myndast framtíðartorg sem rammað væri inn til norðurs af líflegri starfsemi á borð við kaffihús.
- Svæðið vestan við íbúðarbyggðina, sem nú er óbyggð lóð og önnur með veitingastað og þjónustu, gæti þróast áfram fyrir starfsemi eða yfir í íbúðarbyggð með svipuðu fyrirkomulagi ef áhugi er fyrir því.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



## 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 óbyggða 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 fyrirkomið 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 göngutengingar innan svæðisins og við önnur íbúðar- og verslunarsvæði.
- Stór grænn geiri kemur niður eftir Suðurbrautinni og undir Grænásbrautina í austurjaðri svæðisins.
- Blágrænar ofanvatnslausnir verði nýttar til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



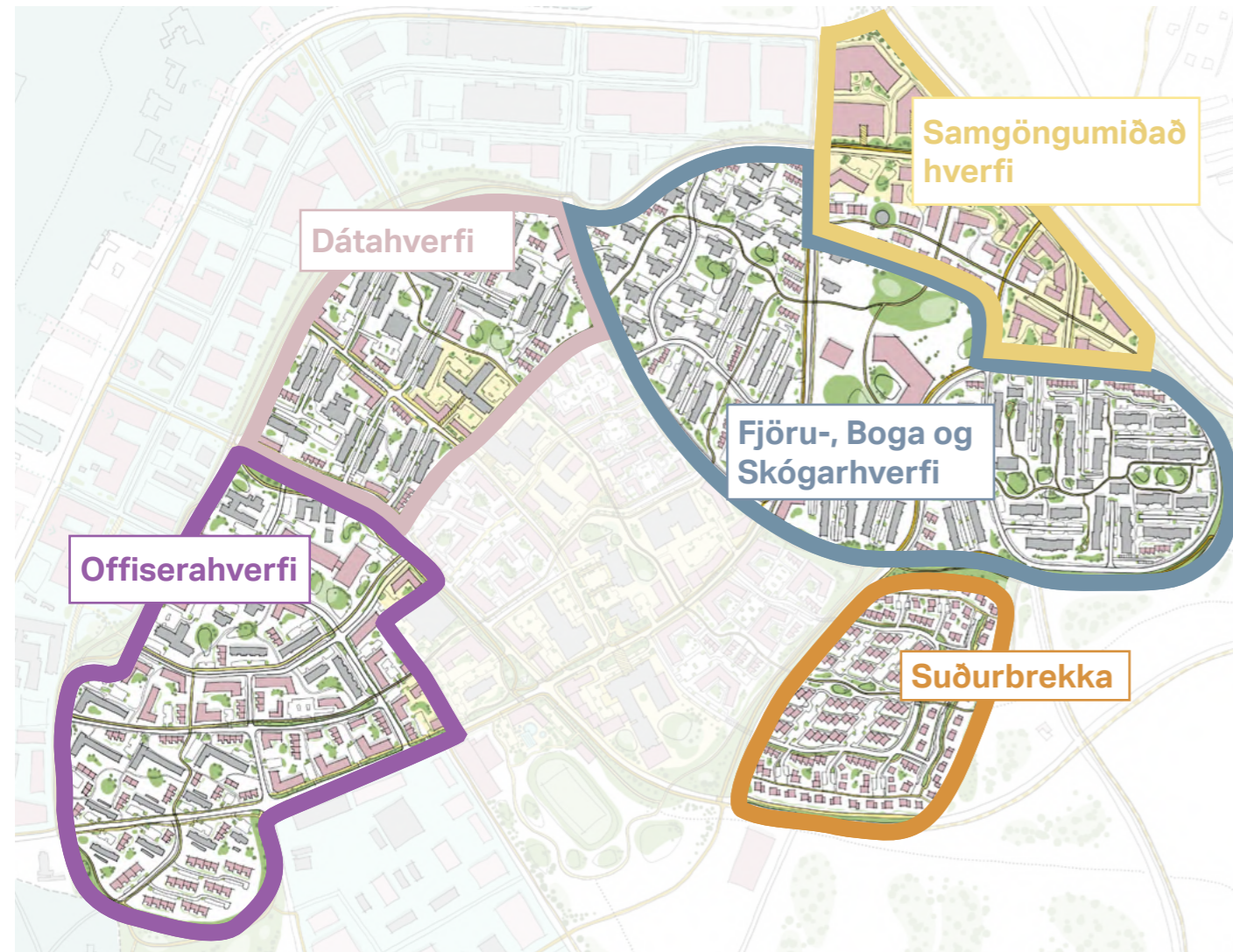
# ÍBÚÐARSVÆÐI

Á Ásbrú eru skilgreind fimm íbúðarsvæði sem umlykja Hjartað. Grænir geirar afmarka íbúðarhverfin og um þá liggja göngu- og hjólaleiðir sem tengja hverfin og miðsvæðið saman. 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 nærþjónustu á borð við grunn- og leikskóla. Gert er ráð fyrir mismiklum þéttleika og blöndun í hverju hverfi.

Nú býr meirihluti íbúa í austurhluta Ásbrúar í stærsta hverfinu, Fjöru-, Boga- og Skógarhverfi. 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 vesturs 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 Reykjaneshreppbraut þar sem gert er ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningsamgöngur milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur.



Skýringarkort til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

## DÁTAHVERFIÐ

Elsta hverfið á Ásbrú, þar sem byggðar voru einstaklingsíbúðir fyrir varnarliðið. 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 auka fjölbreytni í húsnæðiskosti á svæðinu.
- Lagt er til að umbreyta gatnakerfinu og þetta 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 gördum. Rýmið nýtt 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. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



# FJÖRUBRAUT OG BOGABRAUT

Íbúðarhverfi með fjölbýlishúsum þar sem er takmarkað rými til 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. Lögð er áhersla á að gangstéttar við hús tengist þessari aðalleið og hún sé aðgengileg, greiðfær og hæfilega lýst.
- Byggðin verður 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 nágranna.
- 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 náttúrulegra 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. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

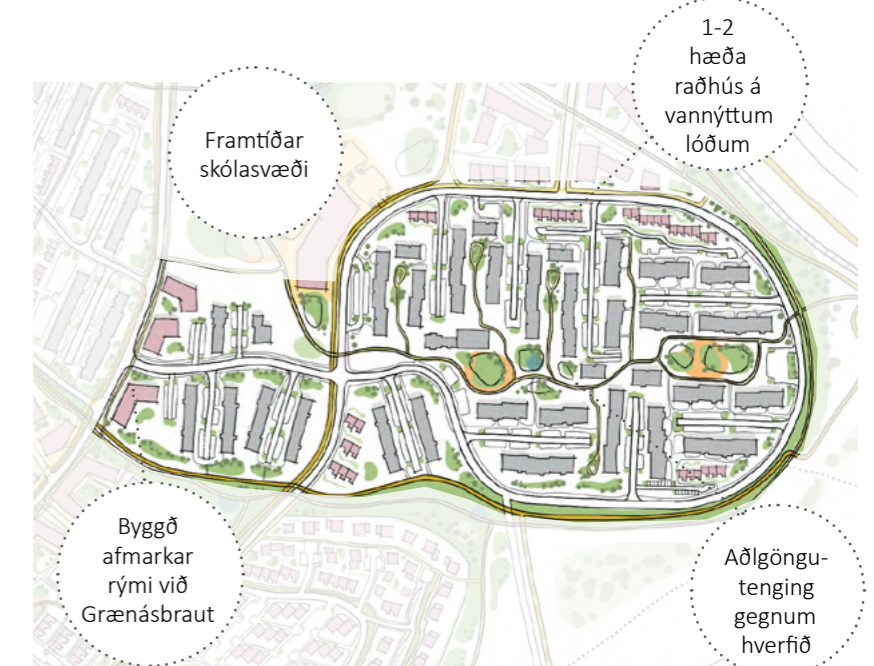


# SKÓGARBRAUT

Þéttasta fjölskylduhverfið á Ásbrú. 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. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.





# 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 þar og raðhúsum.
- Reglulegt og læsilegt gatna- og stíganaet, sem rammað er inn af húsum sem snúa að götu.
- Byggingum sé þannig fyrirkomið 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 Flugvallabraut og Lindarbraut.
- Blágrænar ofanvatnslausnir nýttar til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



# SÉRÞÝLI Í SUÐURBREKKU

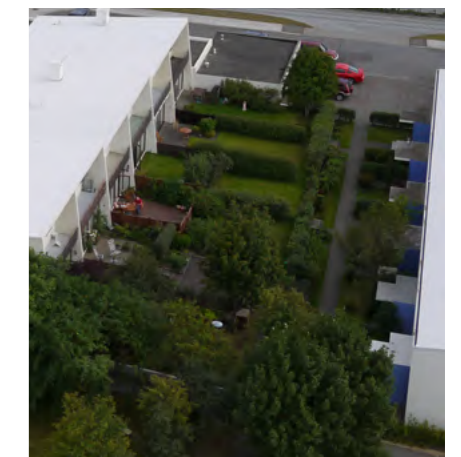
Autt svæði suður af Virkisbraut þar sem áður voru íbúðarhús varnarliðsins. Svæðið hallar mót suðaustri og nýtur fallegs útsýnis í átt að fjallgarði Reykjanessins. Það hentar vel fyrir íbúðarbyggð með minni þéttleika.

## Áherslur:

- 1-2ja hæða rað- og einbýlishús. Byggingin yrði þéttast 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 stalla 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 göngutengingar innan svæðisins, í átt að skóla og að verzlunar- 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. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



## SAMGÖNGUMIÐAÐ HVERFI

Uppbygging hágæða almenningssamgöngukerfis milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur (KRL-kerfi) með stoppistöð á Ásbrú skapar tækifæri fyrir þetta, blandaða og samgöngumiðaða byggð. Næst Reykjanæsbraut 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 Reykjanæsbrautinni og trappist niður til suðvesturs í átt að sólu.
- Byggingar séu sem næst götu með góðar gangstéttar og innganga frá götunni.
- Barnvænni byggð verði nær fyrirhuguðu skólasvæði með góðum göngu- og hjólatengingum.
- For- eða bakgarðar snúa í átt að sólu og aukainngangar í byggingar frá bakgördum.
- Grænn geiri með göngu- og hjólastíg liggur í gegnum hverfið og tengir það og KRL-stöðina við Hjarta Ásbrúar.
- Torg verði til sunnan við KRL-stöð.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



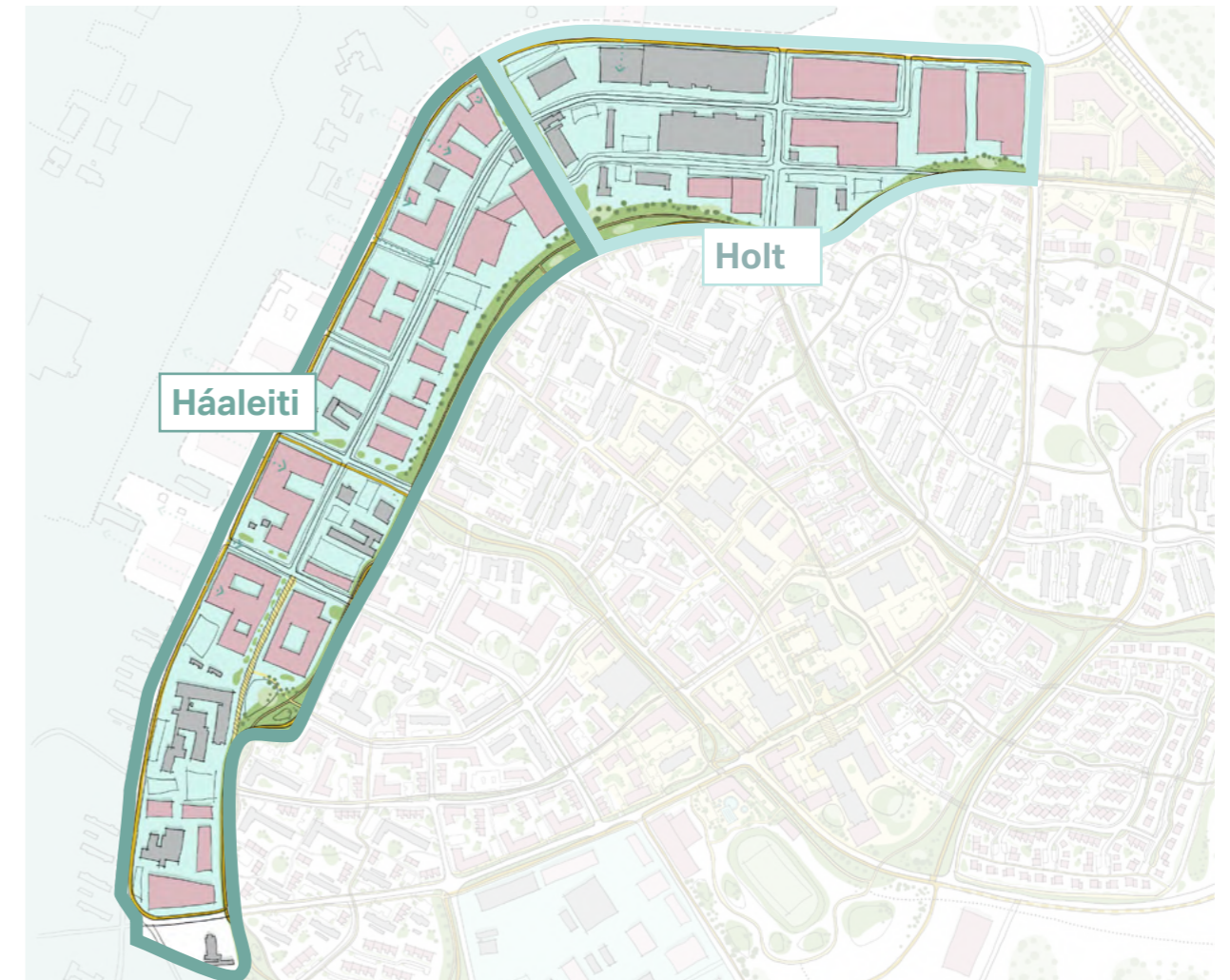
## NÝSKÖPUNAR- OG ATHAFNASVÆÐI

Á Ásbrú er gert ráð fyrir athafnasvæði á Háaleiti næst flugvöllinum, á Tæknivöllum þar fyrir sunnan og á Holti fyrir norðan, þar sem rekið er 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 almenningssamgöngum 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. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

# HÁALEITI

Á svæðinu eru mörg tækifæri til uppbyggingar á starfsemi í tengslum við flugvöllinn. Í 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 t.a.m. risið þekkingariðnaður í tengslum við íslenska framleiðslu, ferðamennsku, flug og uppbyggingu á innviðum og húsnæði.

## Áherslur:

- Uppbygging á sérhæfðu húsnæði fyrir athafnastarfsemi sem tengist flugvöllinum. Starfsemi á svæðinu geti nýtt sér hlið inn á flugvallarsvæðið, sem færi jafnvel í gegnum atvinnuhúsnæði með færslu á flugvallargirðingunni.
- 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.
- 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.
- Áhersla á virkar samgöngur. Tengistigur liggur eftir Grænásbraut beint inn í hverfið og tryggja þarf nægan fjölda hjólastæða fyrir starfsfólk á svæðinu.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.

- Grænn geiri aðskilur svæðið frá íbúðarbyggð með aðlaðandi 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.



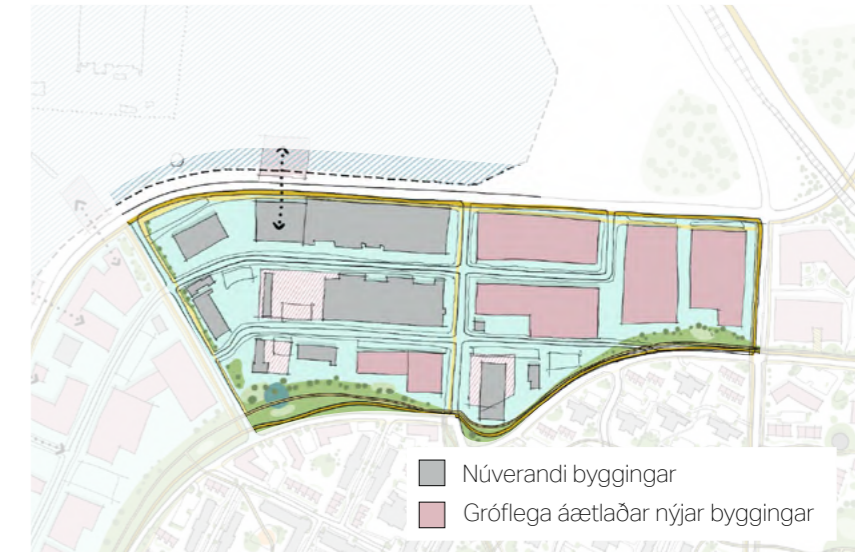
Stemningsmyndir

# HOLT

Nú er á svæðinu gagnaver Verne Global. Fyrirhugað er 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. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 97.



- Kennileiti
- Núverandi byggingar
- Gróf tillaga að nýbyggingum
- Gróf tillaga að mögulegum viðbyggingum
- Miðbæjarstarfsemi
- Skólafstarfsemi
- Athafnastarfsemi
- Græn svæði og grænir geirar
- Leiksvæði
- Áningarrstaður við gönguleið
- Helstu gönguleiðir
- Helstu hjólaleiðir
- Möguleg torg
- Svæði innan flugvallargirðingar





# 7 INNLEIÐING SKIPULAGS

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 almenningsrýmum og byggja upp þjónustu á svæðinu, s.s. nýja skóla, íþróttaaðstöðu og félagsþjónustu. Smám saman verður eftirsóttara að byggja, búa og starfa á Ásbrú, sem ýtir undir enn frekari uppbyggingu í bæjarhlutanum. Á næstu opnu er fjallað um lykilaðila sem þurfa að vinna saman til þess að hrinda af stað uppbyggingu í samræmi við skipulagið.

# AÐ RAUNGERA SKIPULAG



## 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 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. Mikilvægt er að sveitarfélagið byggj upp ípróttaaðstöðu á svæðinu og eðlilegt væri að yfir 10.000 íbúa bæjarhluti fái sína eigin sundlaug. Auk þess þarf sveitarfélagið að tryggja gott aðgengi að ýmis konar félagsþjónustu við fólk á öllum aldri.

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. 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.



## KADECO/K64

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Kadeco, hefur það meginmarkmið að leiða samstarf íslenska ríkisins, Isavia, Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar um skipulag, þróun, hagnýtingu og markaðssetningu lands við Keflavíkurflugvöll.

Sumarið 2019 undirrituðu ofangreindir aðilar viljayfirlýsingu um að vinna saman að heildstæðri stefnu og framtíðarsýn fyrir nágrenni Keflavíkurflugvallar. Kjarnaverkefni Kadeco er nú að leiða þetta samstarf um að auka virði svæðisins með markaðssetningu og þróun þeirra lykilsvæða sem skilgreind eru í þróunaráætlun K64. K64 er regnhlífarhugtak yfir þann fjölda verkefna sem hrint verður í framkvæmd á næstu árum og áratugum

K64 er ætlað að vera drifkraftur til aukinnar atvinnustarfsemi á svæðinu og styrkja Reykjanesið sem aðlaðandi stað fyrir fólk til að búa á, starfa og heimsækja. Þar eru gríðarleg tækifæri, bæði í að efla flugvallartengda starfsemi og í að nýta fleiri kosti svæðisins og samfélagsins til að auka fjölbreytni í atvinnulífi, menningu og þjónustu. Útfærsla þróunaráætlunar og uppbygging er þegar hafin og mun standa yfir næstu áratugina.



## ISAVIA

Keflavíkurflugvöllur er einn stærsti vinnustaður landsins með um 8.000 störf og, er staðsettur rétt handan við öryggisgirðinguna á Ásbrú. Í K64 er lögð áhersla á að Keflavíkurflugvöllur geti verið drifkraftur fyrir efnahags-, umhverfis- og samfélagslega sjálfbært svæði. Tækifærin felast í staðsetningu flugvallarins milli Evrópu og Ameríku, nálægð við höfuðborgarsvæðið og sveitarfélögin við völinn, grænni orku, sveigjanleika og aðlögunar- og samstarfshæfni samfélagsins. Það felast mikil tækifæri og samlegðaráhrif í nálægð flugvallarins við Ásbrú.

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 íbúðarhverfi á Ásbrú.



## 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 á valdi sveitarfélags að draga að verslun og þjónustu. Einkaaðilar hafa meira um þetta að segja og þetta er eitthvað sem fjárfestar verða að hafa í huga þegar farið er í uppbyggingu. Það getur t.a.m. borgað sig að laða að verslun og þjónustu með lágri leigu til að byrja með, sem síðan getur aukin virði uppbyggingarinnar umtalsvert.

# 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 vinnuáðstöðu 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 náði 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.

## Pawel

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

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



## Halldór og Steinunn

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

Á virkum dögum verja þau daggóðum 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.

