

ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050

Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035

Drög til kynningar á vinnslustigi

Desember 2023



SAMHENGID

- Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035
- Endurskoðun á rammaskipulagi Ásbrúar frá 2020
- Samræming við þróunaráætlun K64
- Nánari útfærsla fyrri stefnu
- Leggur línur fyrir deiliskipulag

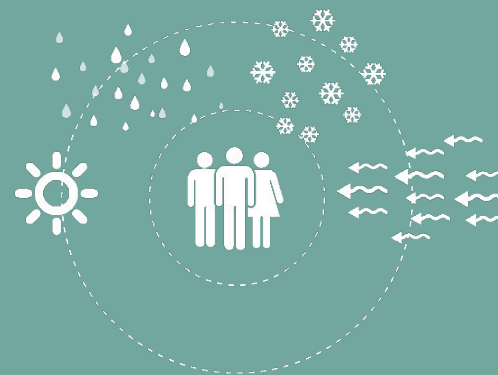
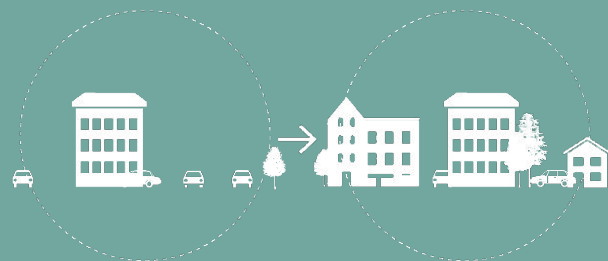


ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050
Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035

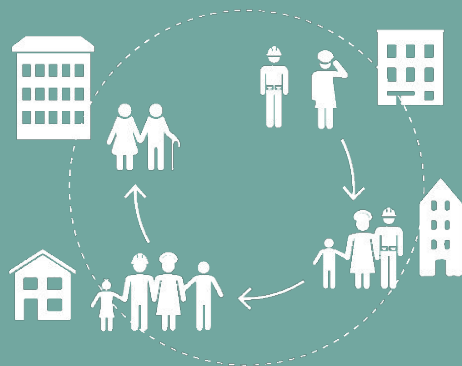
ÁSKORANIR

Skapa lifandi
bæjarumhverfi



Styrkja lýðheilsu
og útivist allan
ársins hrings

Efla
fjölskylduvænt
og fjölbreytt
samfélag



Auka fjölbreytni og
Nýta sögu- og
menningararfinn

Leiðarljós 1

Þétt og hlýleg byggð



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

Leiðarljós 2

Ásbrú fyrir alla



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

Leiðarljós 3

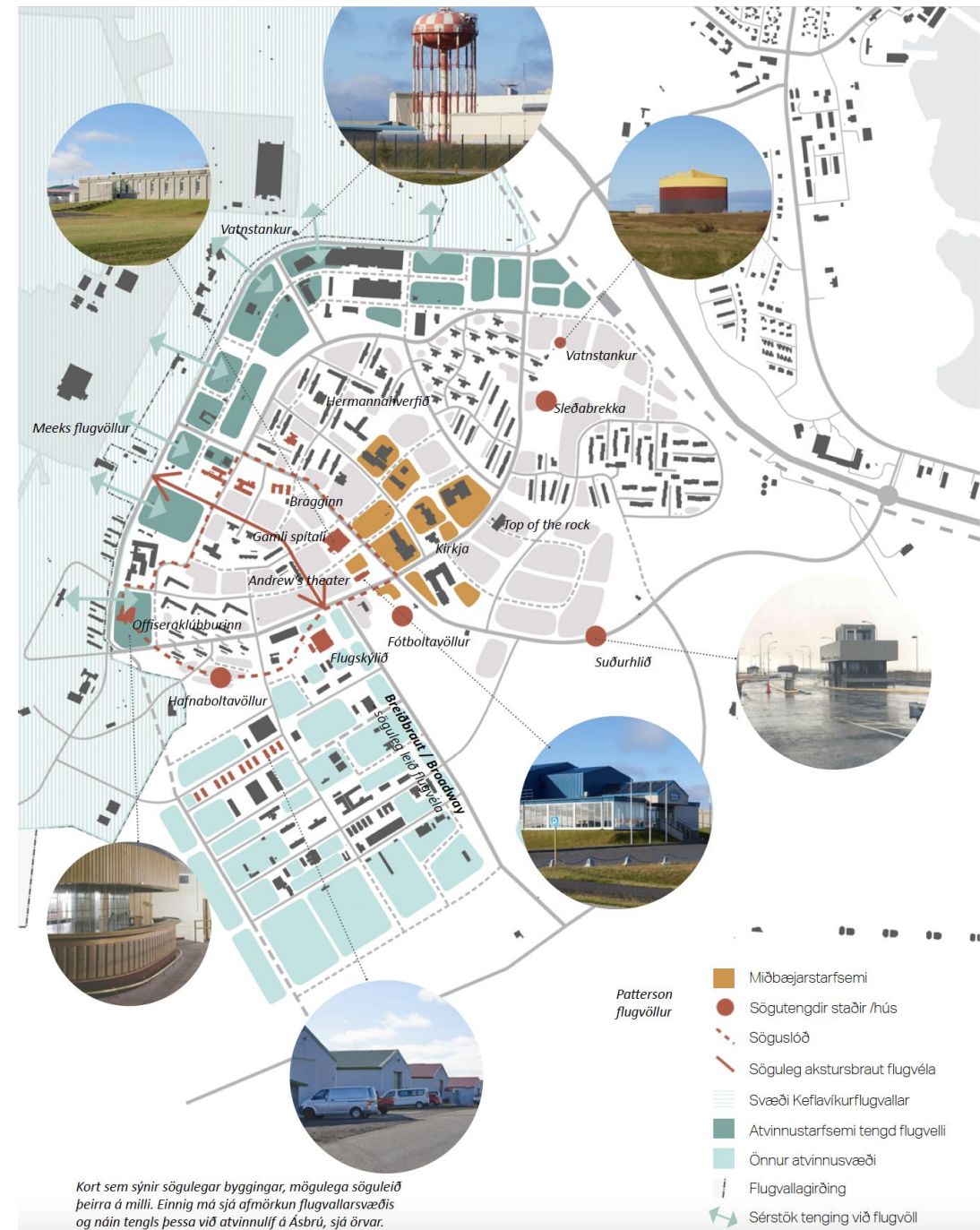
Skjólgóð og græn útisvæði



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

Leiðarljós 4

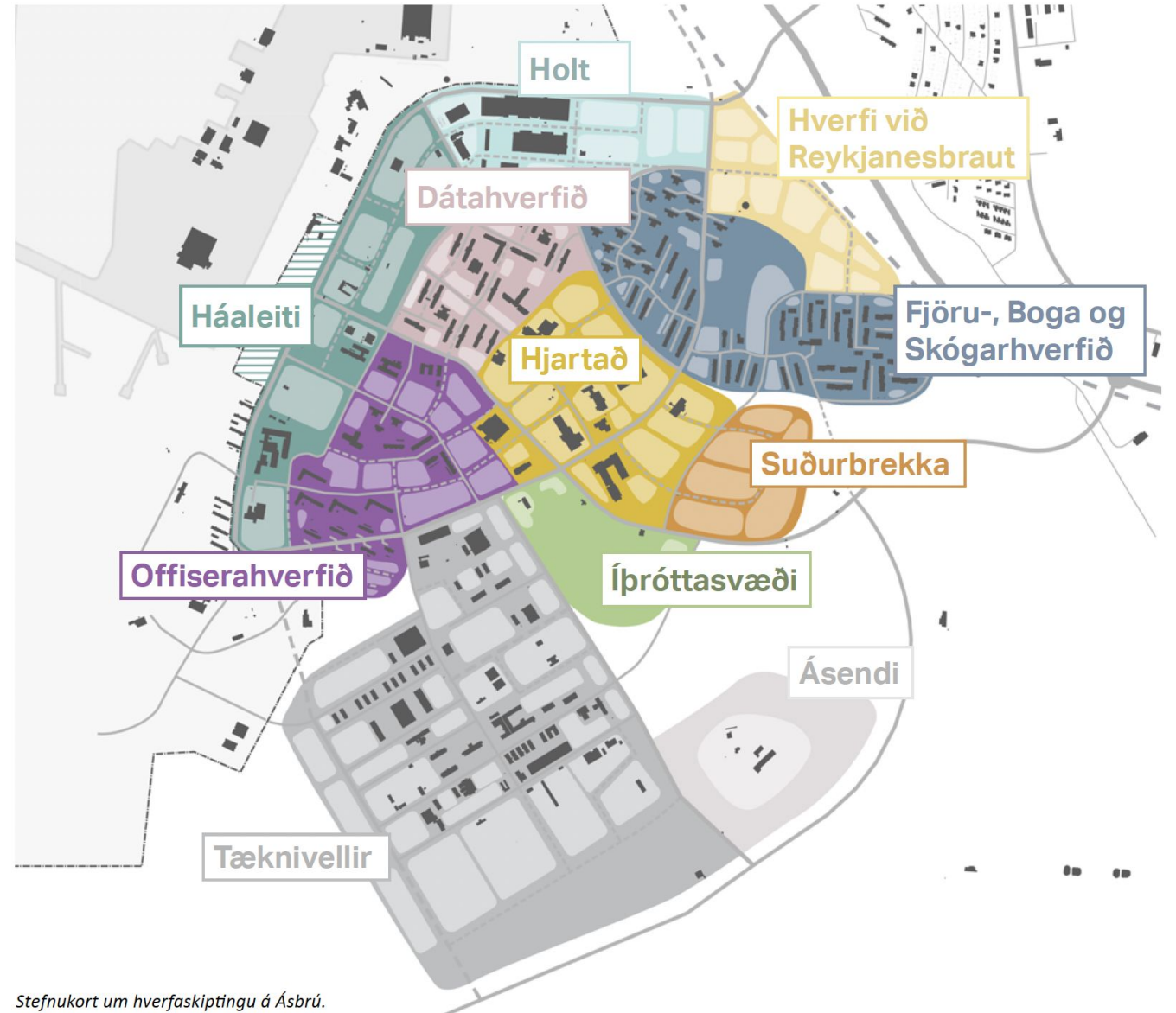
Framþróun og staðarandi



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.

HVERFIN

- Nýtt sérbýlishúsahverfi í Suðurbrekku
- Nýtt samgöngumiðað hverfi við Reykjanesbraut
- Breytt afmörkun á Háaleiti og sérstakt hverfi, Holt, skilgreint þar sem gagnaver eru staðsett
- Athafnasvæði á Ásenda bætt við



Stefnukort um hverfaskiptingu á Ásbrú.

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 m³ á athafnasvæðum



~ 20000 m² stofnanir, verslun og þjónusta



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

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

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

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*

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

Íþróttasvæði

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

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 bílakjallara) er áætlað út frá svæðisnýtingu.

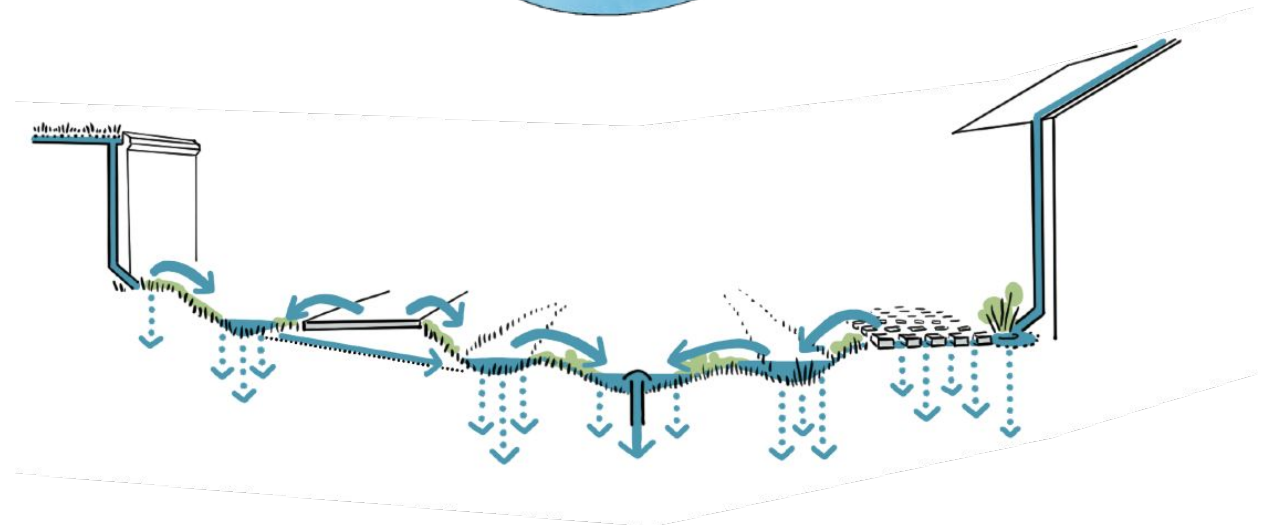
* meðalstærð 180m²

ALMENNINGSRÝMI

SKIPULAGSLEIÐBEININGAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

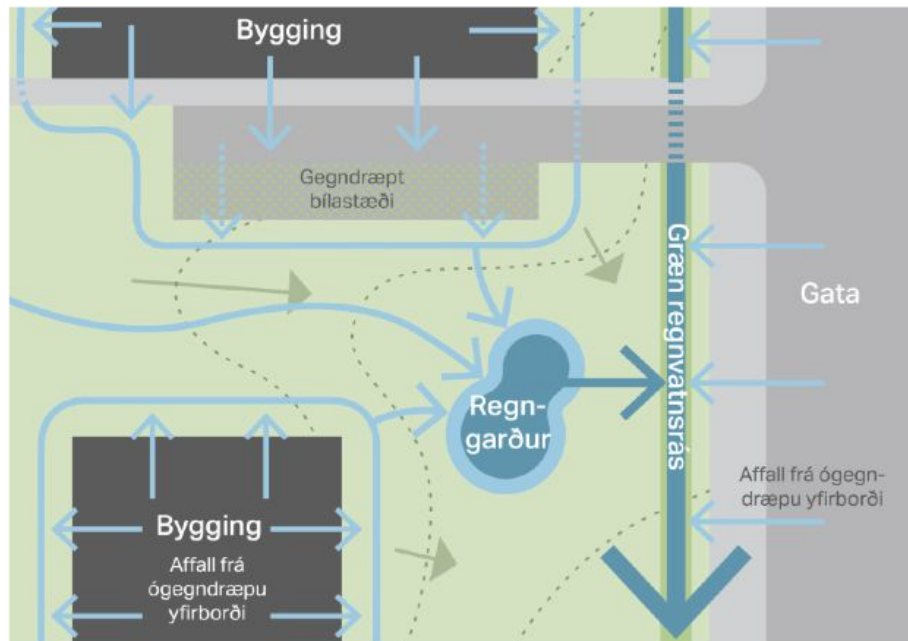
- Ítarlegri leiðbeiningar en í rammaskipulaginu.
- Ofanvatnskeðjan útskýrð fyrir aðilum sem koma til með að vinna deiliskipulag á svæðinu.
- Upphaf ofanvatnskeðjunnar er þar sem vatn fellur til jarðar og hún endar þar sem vatnið skilar sér út í lokaviðtaka.





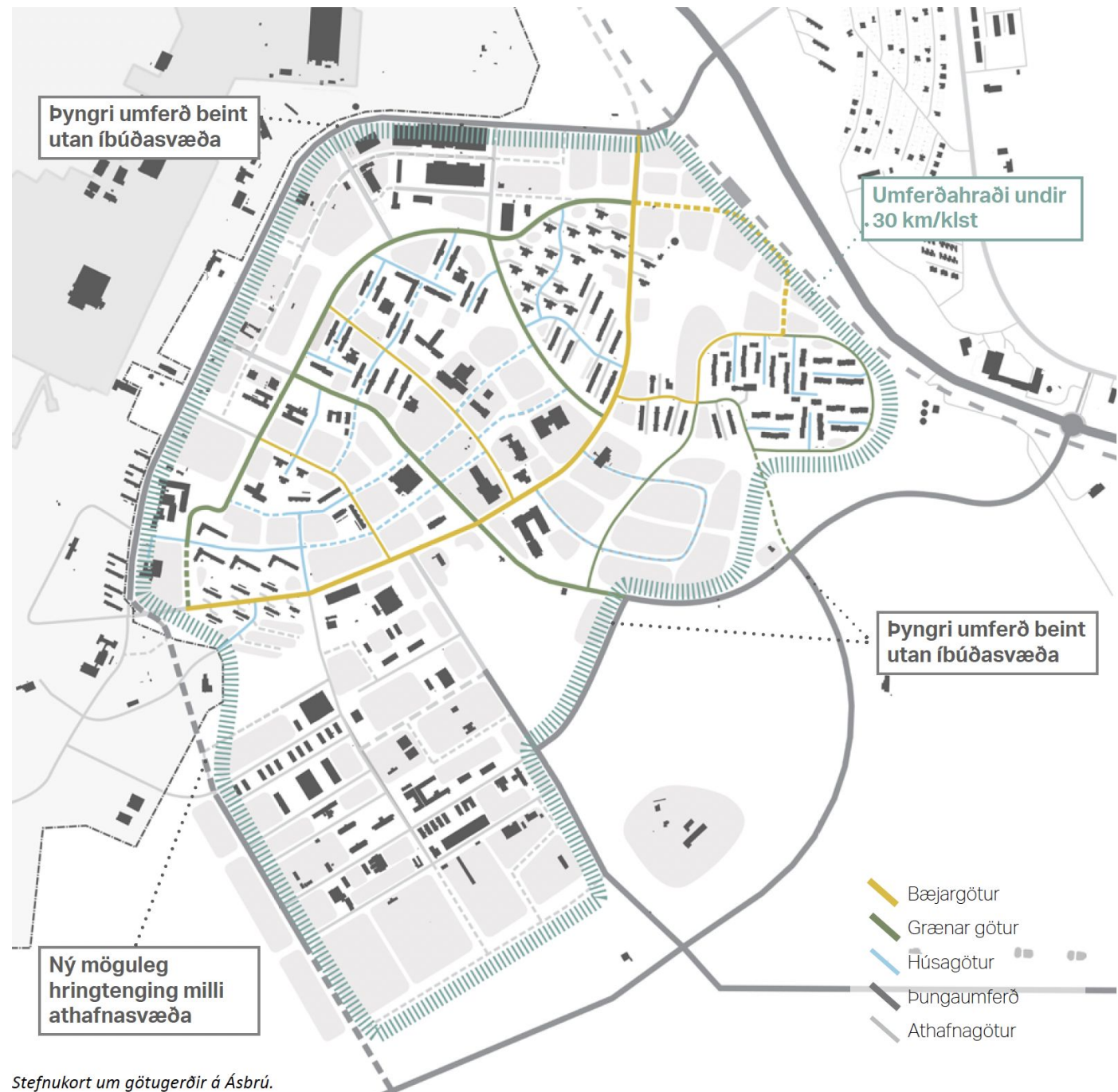
OFANVATNSPLAN

- Vísað í ofanvatnsplan sem norska verkfræðistofan COWI vann á fyrri stigum rammaskipulagsvinnu.



BÍLAUMFERÐ

- Umferðarálagi dreift um götur Ásbrúar og stuðlað að borgarmiðaðra gatnaneti.
- Þungaumferð sem mest utan við íbúðarhverfi og hjarta byggðarinnar.
- Skilgreint svæði þar sem umferðarhraði fari ekki yfir 30 km á klukkustund.
- Nýjar götur bætast við í Hjartanu, Dátahverfinu og Officerahverfinu til þess að skapa aðkomu að nýrri byggð.



Stefnukort um götugerðir á Ásbrú.

GANGANDI OG HJÓLANDI

- Vistvænar samgöngur njóti forgangs á Ásbrú.
- Gangstéttar við götur og stígakerfi sem tengir bæjarhluta saman.
- Meginleiðir gangandi og hjólandi í grænum geirum en einnig í göturými eins og t.d. Grænásbraut.
- Hjólandi geti verið með annarri umferð í 30 km/klst götum.



Stefnukort um helstu göngu- og hjólaleiðir á Ásbrú.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

- Stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurlflugvelli til Reykjavíkur í góðum tengslum við strætókerfi.
- KRL-stöðin vel aðgengileg hjólandi og gangandi og mögulega með bílastæði.
- Nánast öll íbúðarbyggð og atvinnusvæði innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá stoppistöð.

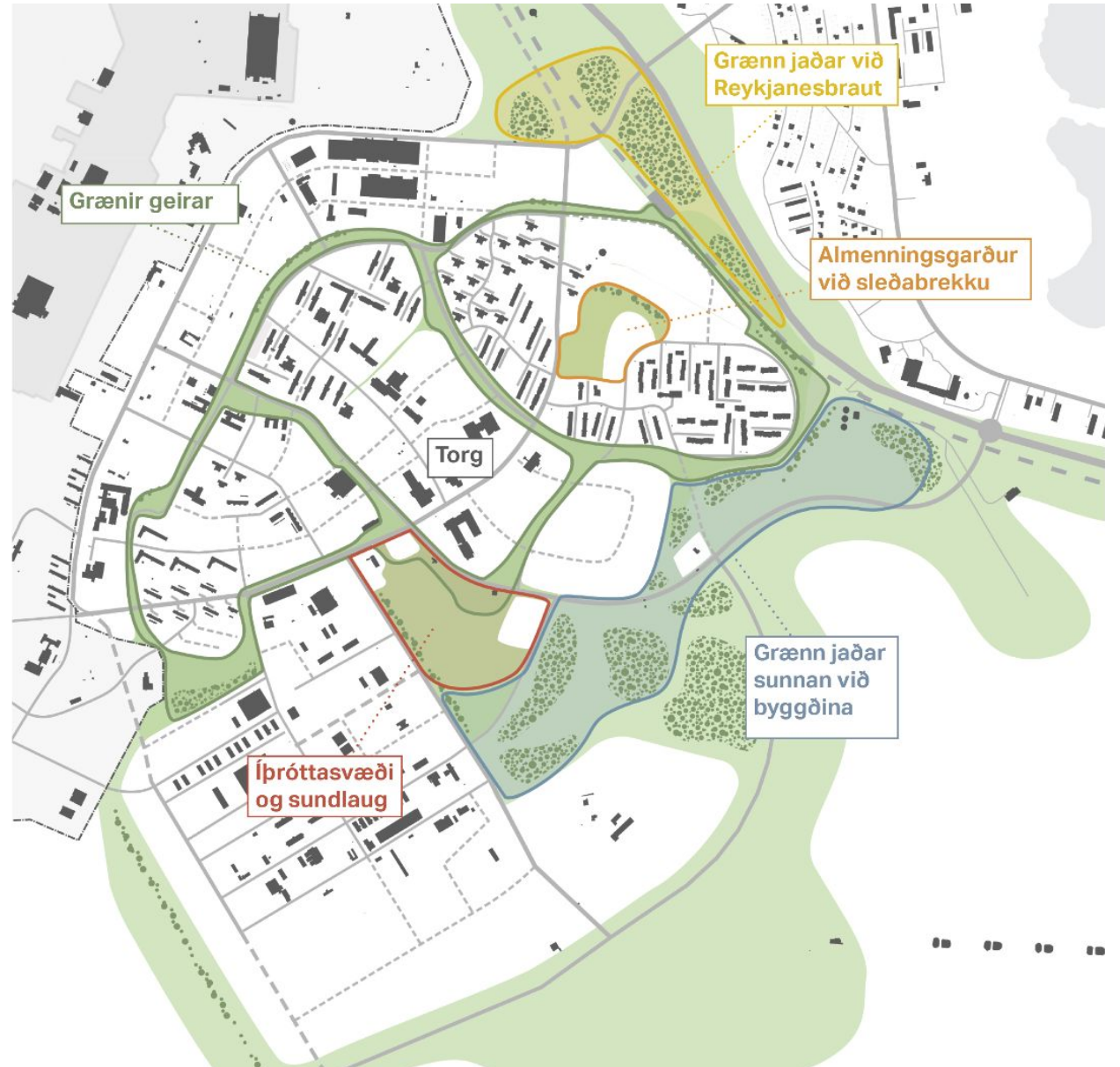


Stefnukort um mögulegan hring almenningssamgangna á Ásbrú.

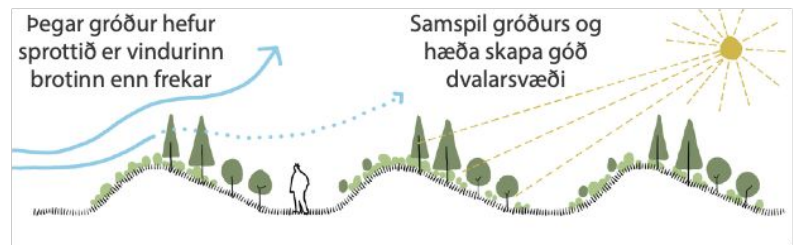
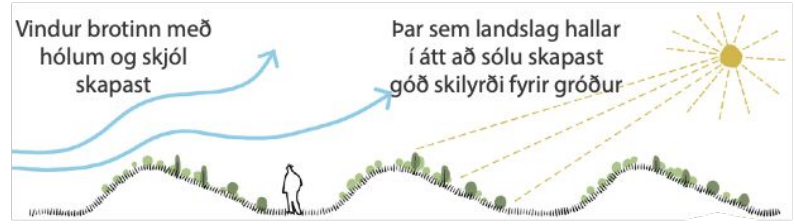
GRÆN SVÆÐI

Eftirfarandi græn svæði hafa verið skilgreind:

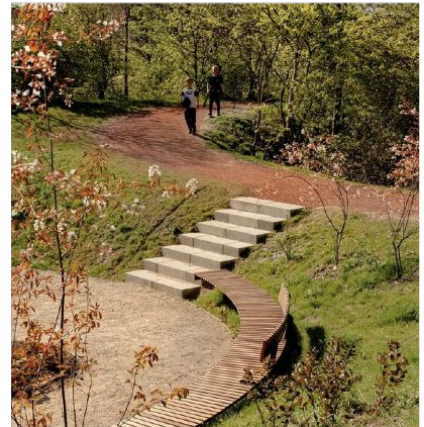
- Grænir geirar
- Íþróttasvæði og sundlaug
- Samkomutorg í Hjartanu
- Almenningsgarður í Skógahverfi
- Grænn jaðar sunnan við byggðina
- Grænn jaðar við Reykjanesbraut



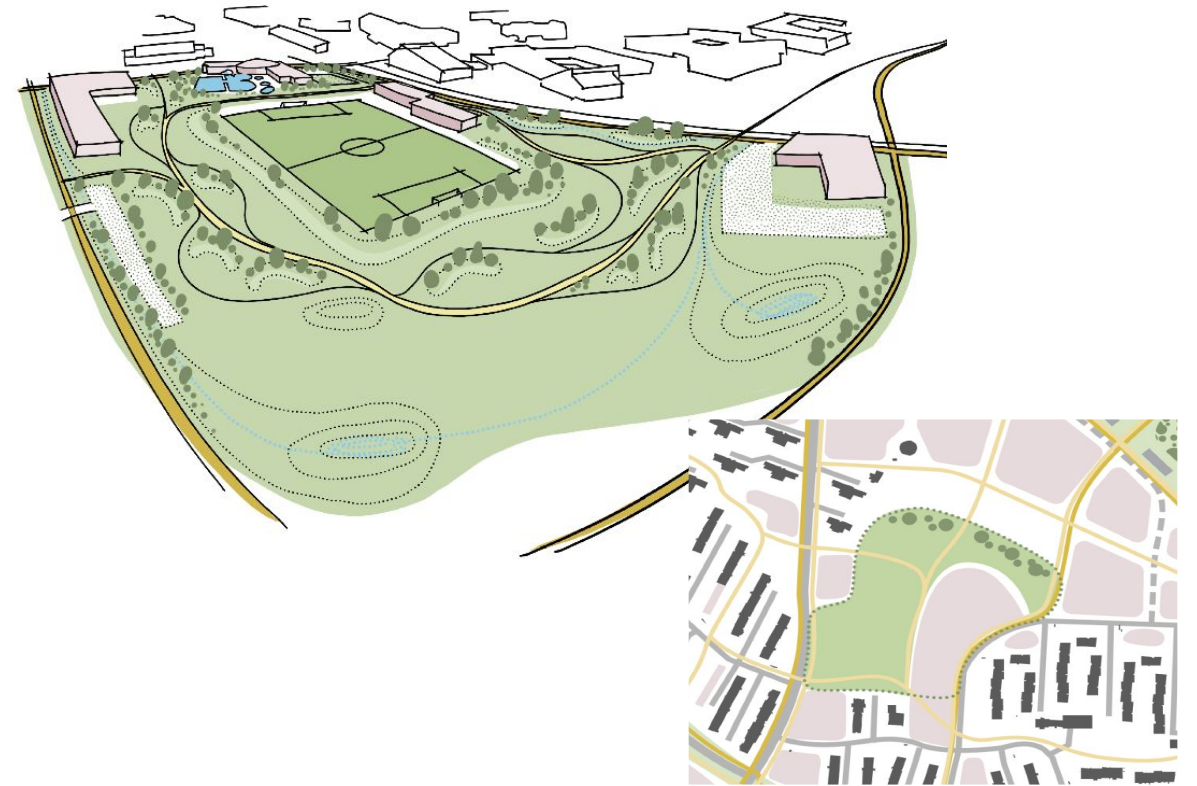
GRÆNIR GEIRAR



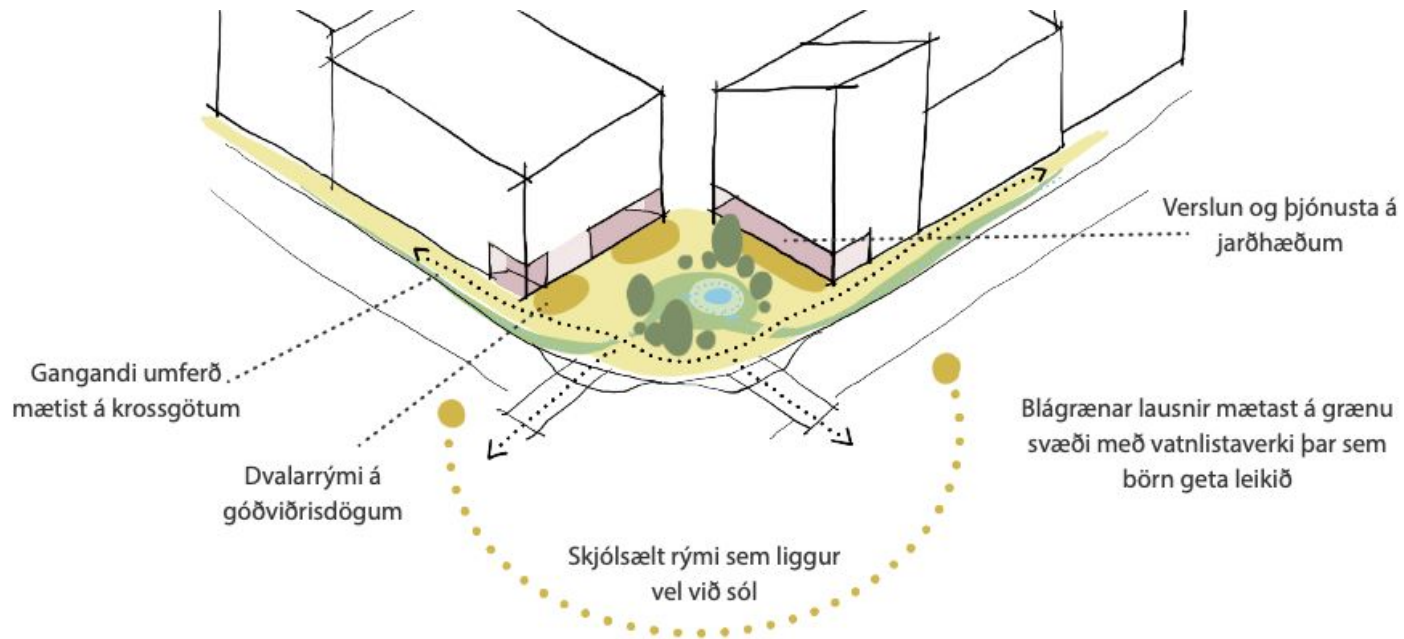
Í Þróunaráætlun K64 er lagt til að móta hóla eða lágar hæðir til að bæta nærveður fyrir gróður og skapa skjól fyrir vindi. Mynd aðlöguð úr Þróunaráætlun K64.



ÍÞRÓTTASVÆÐI MEÐ SUNDLAUG OG ALMENNINGSGARÐI



SAMKOMUTORG Í HJARTANU



GRÆNIR JAÐRAR



REITIR

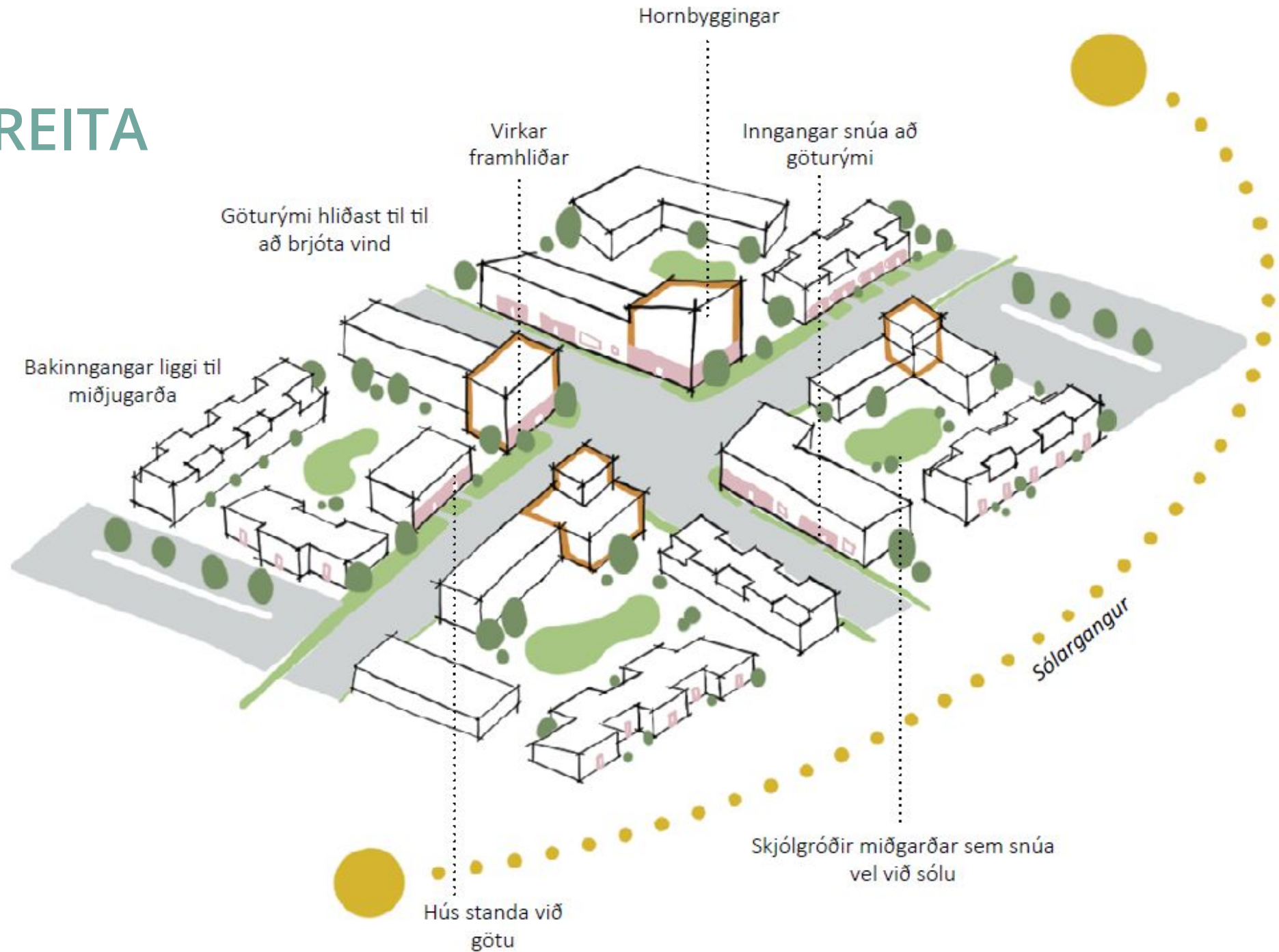
SKIPULAGSLEIÐBEININGAR

BYGGÐARMYNSTUR

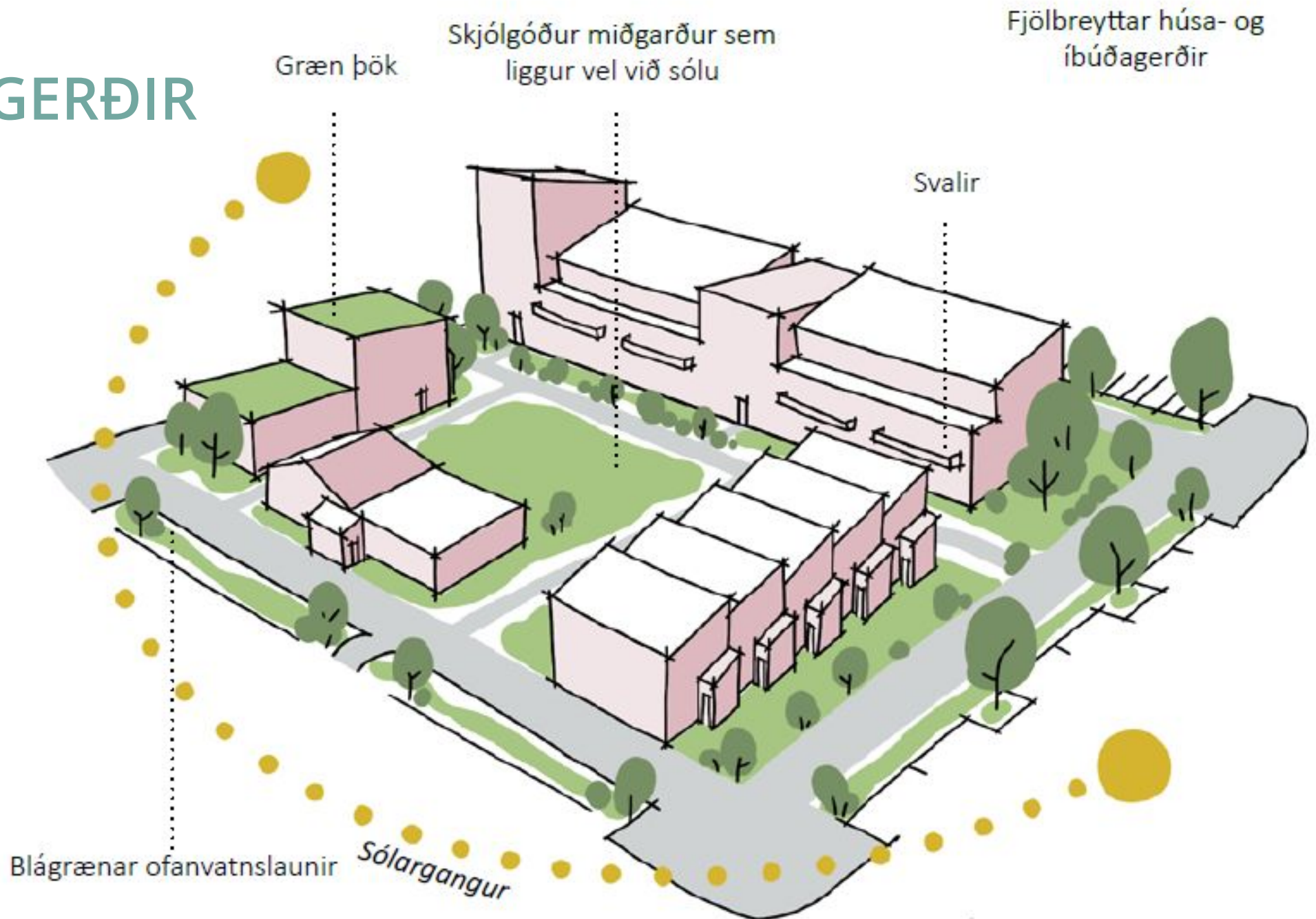
- Mikilvægt er að þetta byggð á Ásbrú til að:
 - skapa skjólgott og aðlaðandi bæjarumhverfi,
 - styðja við verslun og þjónustu
 - stytta vegalengdir svo að fólk geti sinnt erindum sínum fótgangandi eða hjólandi.
- Mikil tækifæri eru til þéttingar byggðar en ný byggð þarf að taka tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er og íbúðir og lóðir njóta sem mestrar birtu.



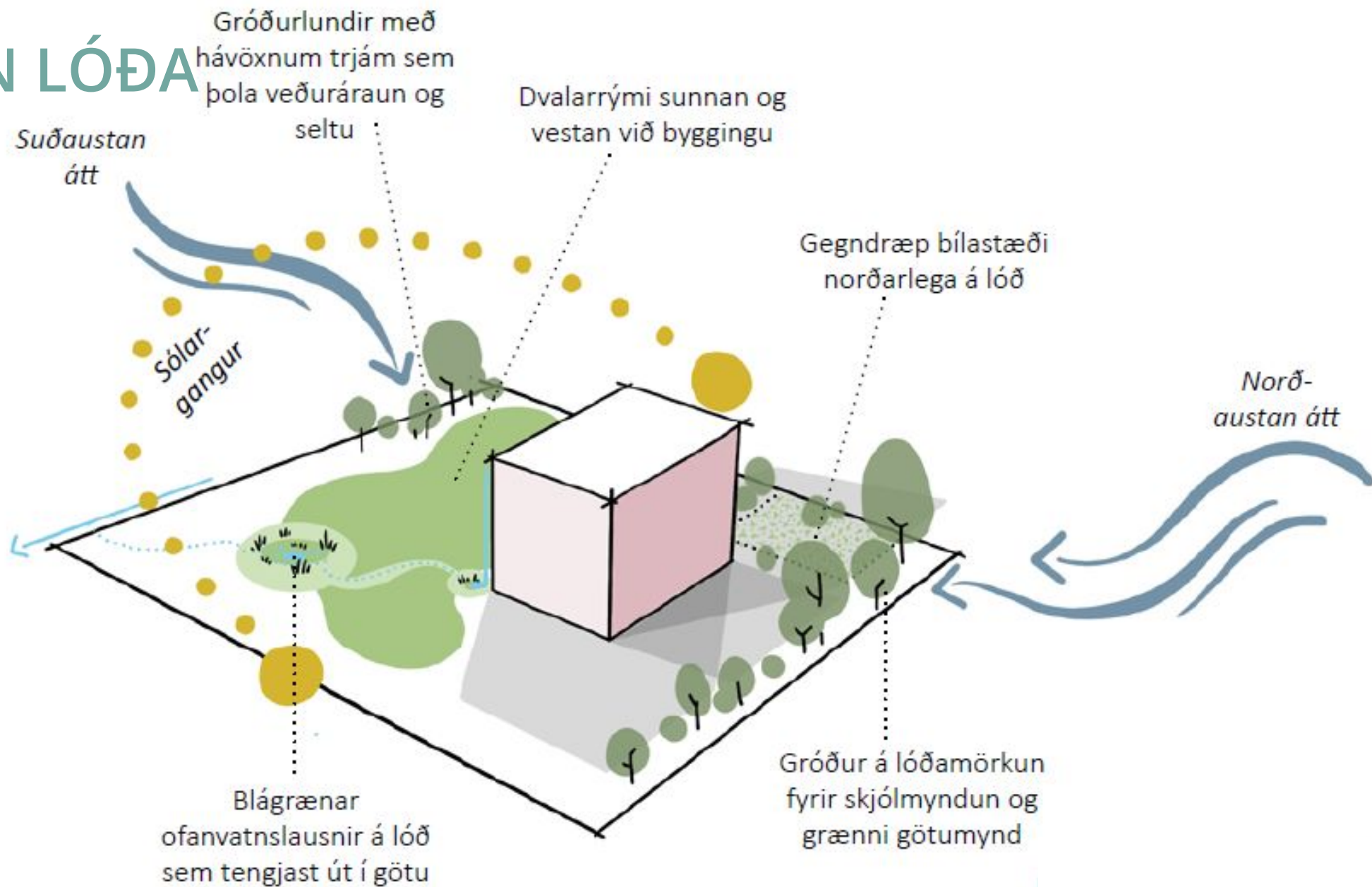
SKIPULAG REITA



HÚSAGERÐIR

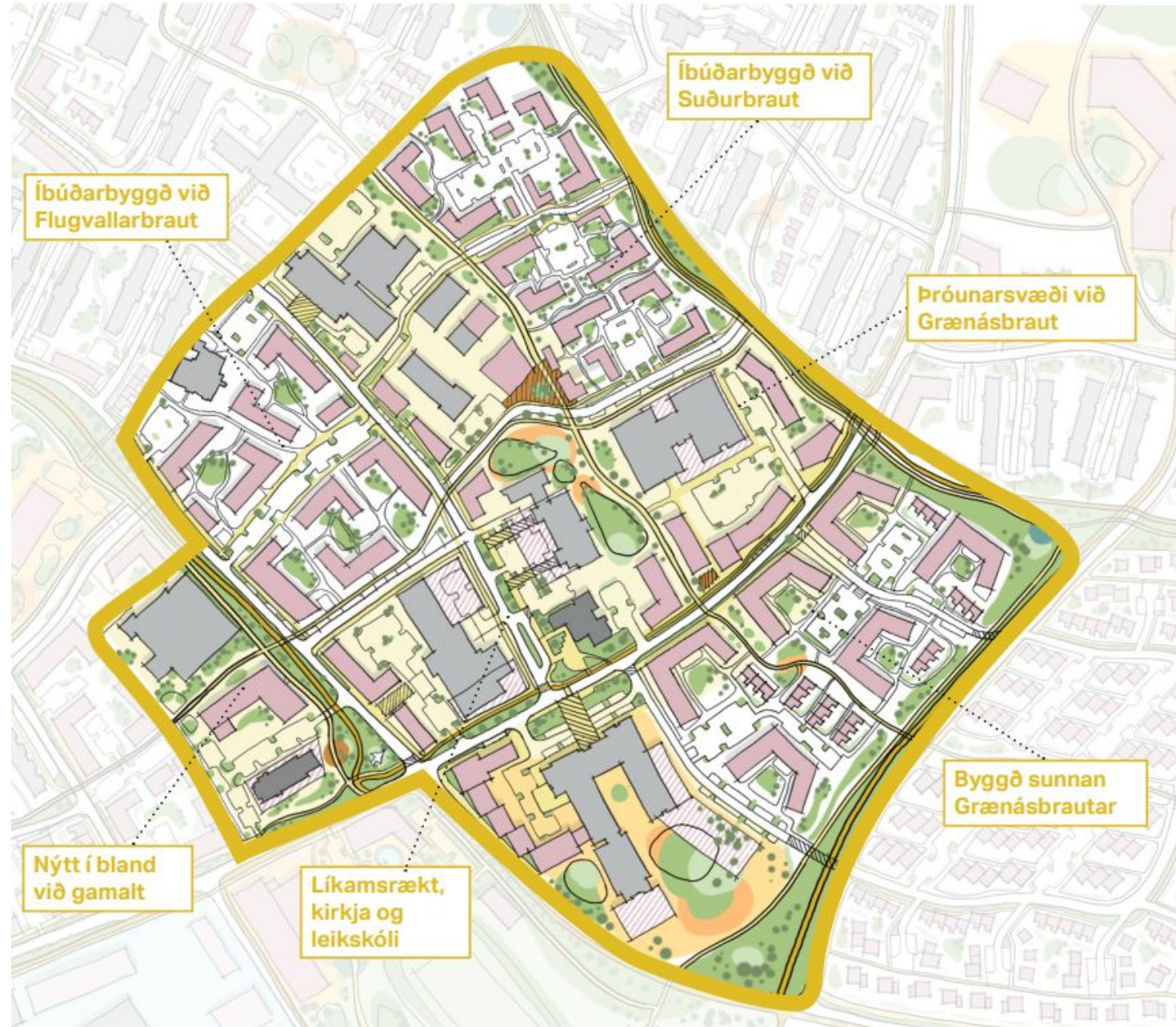


HÖNNUN LÓÐA



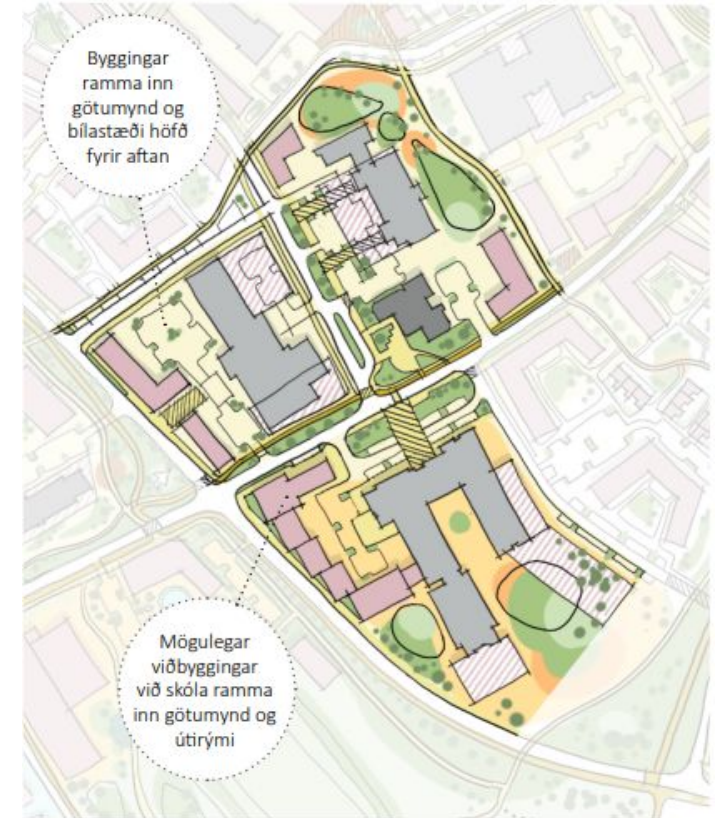
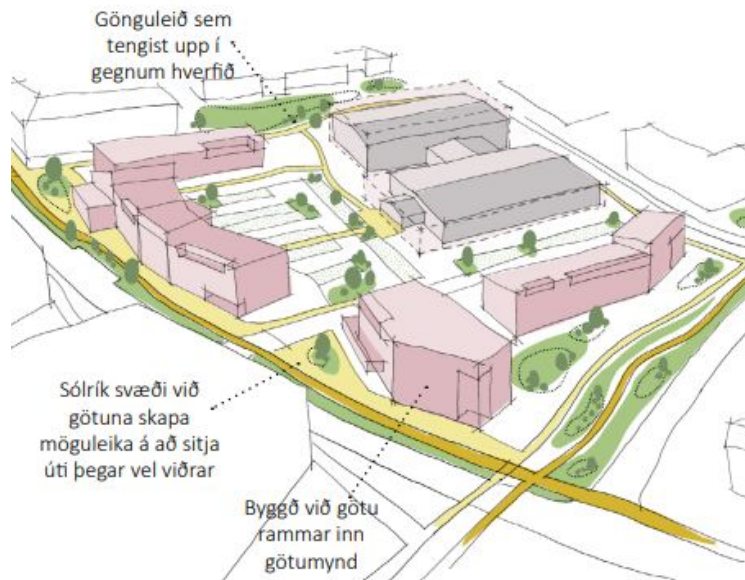
HJARTAÐ

- Hjartað skiptist í svæði sem eru fyrst og fremst fyrir þetta íbúðarbyggð og svæði þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofuhúsnæði á efri hæðum.
- Mikilvægt er að tryggja að nægt húsnæði sé til staðar fyrir verslun og þjónustu við íbúa og til þess að skapa lifandi umhverfi á Ásbrú.



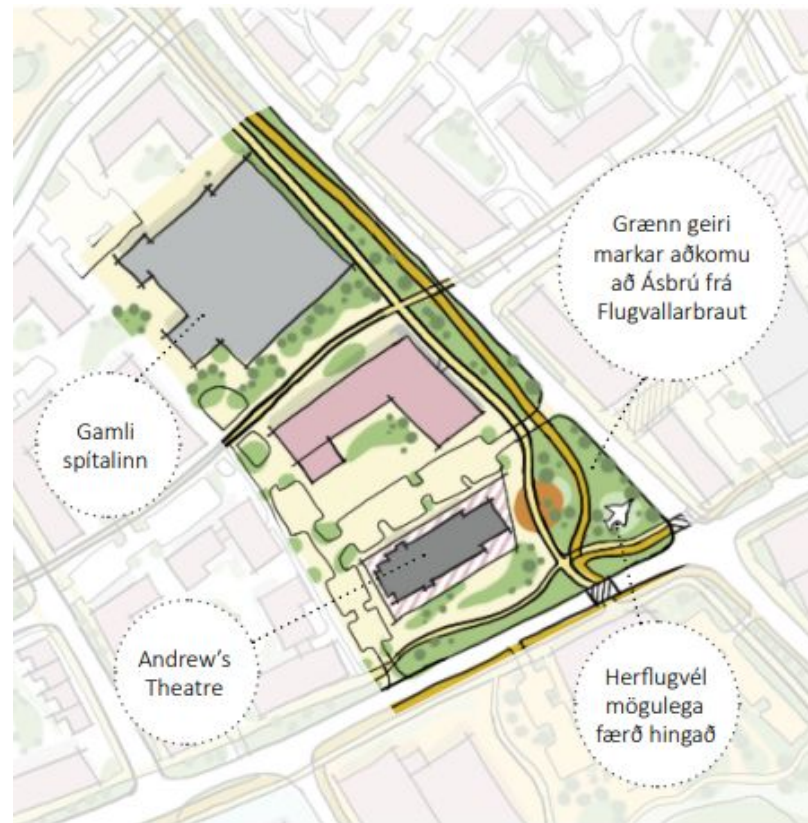
ÞÉTTING VIÐ GRÆNÁSBRAUT

- Þétting meðfram Grænásbraut og á götuhornum með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum.



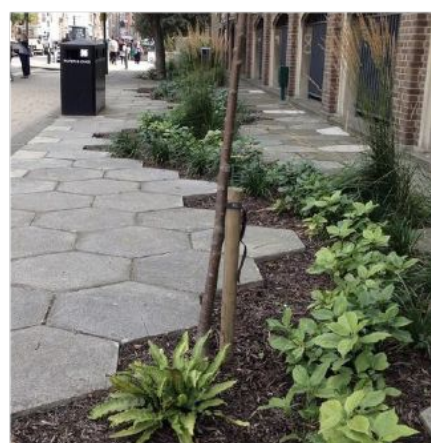
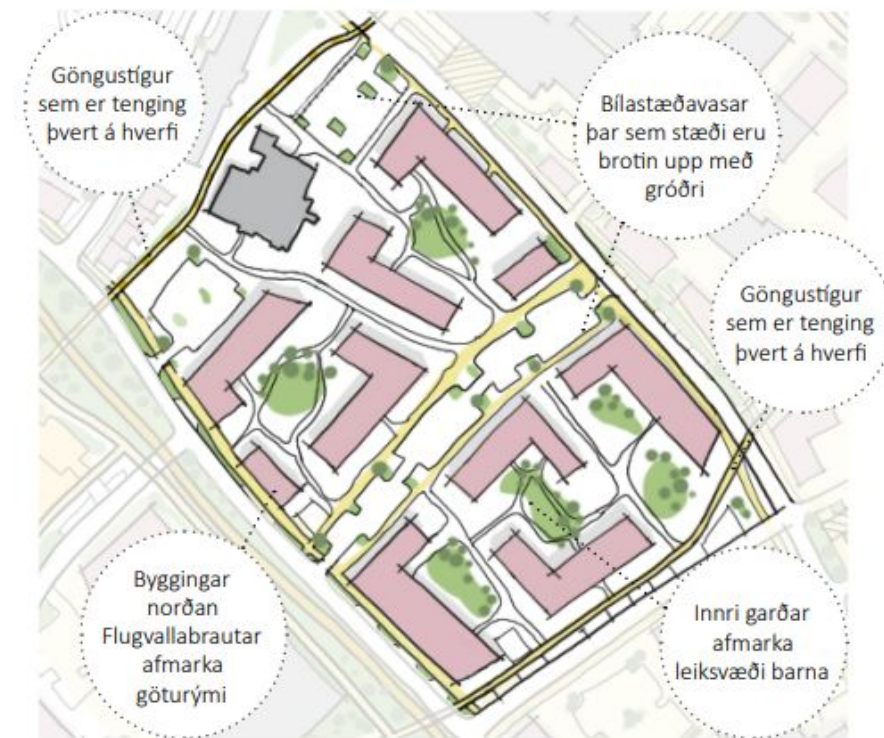
GAMLI SPÍTALINN OG ANDREW'S THEATRE

- Byggingar frá herstöðvarárunum fá að standa áfram og þeim sé vel við haldið.
- 2-3 hæða ný íbúðarbyggð norðan og vestan við byggingarnar sem skyggja ekki um of á þær.



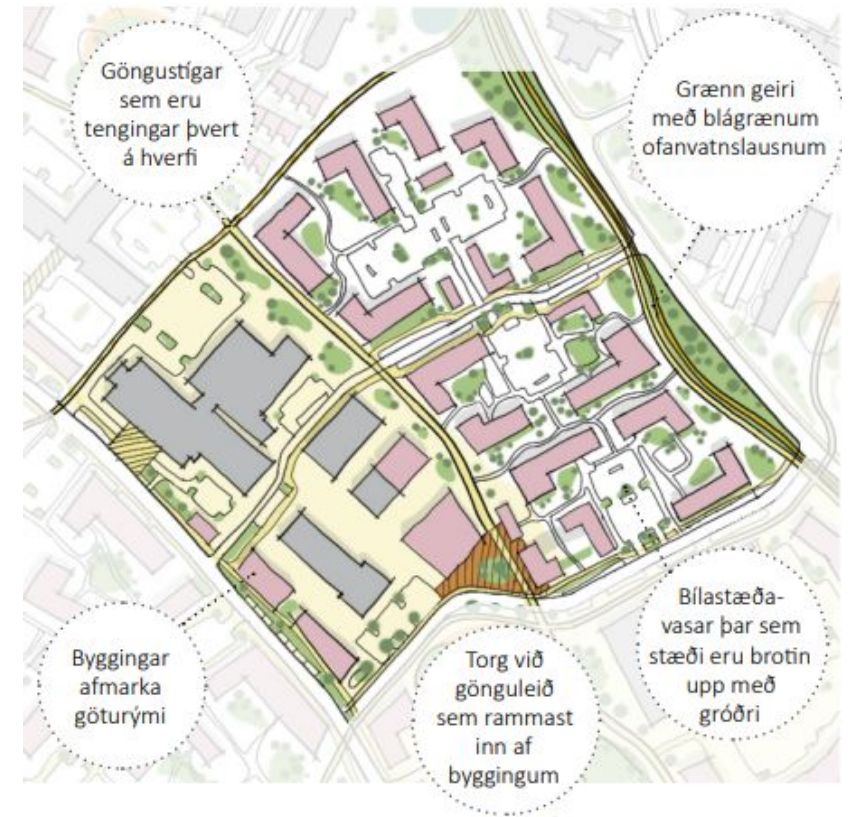
ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ FLUGVALLABRAUT

- 3-4 hæða byggingar, sem snúa þannig að þær skýla sólríkum inngarði fyrir helstu vindáttum.
- Inngangar frá götum skapa lifandi göturými en einnig eru inngangar frá inngörðum svo að börn geti sjálf hlaupið inn og út í garð.



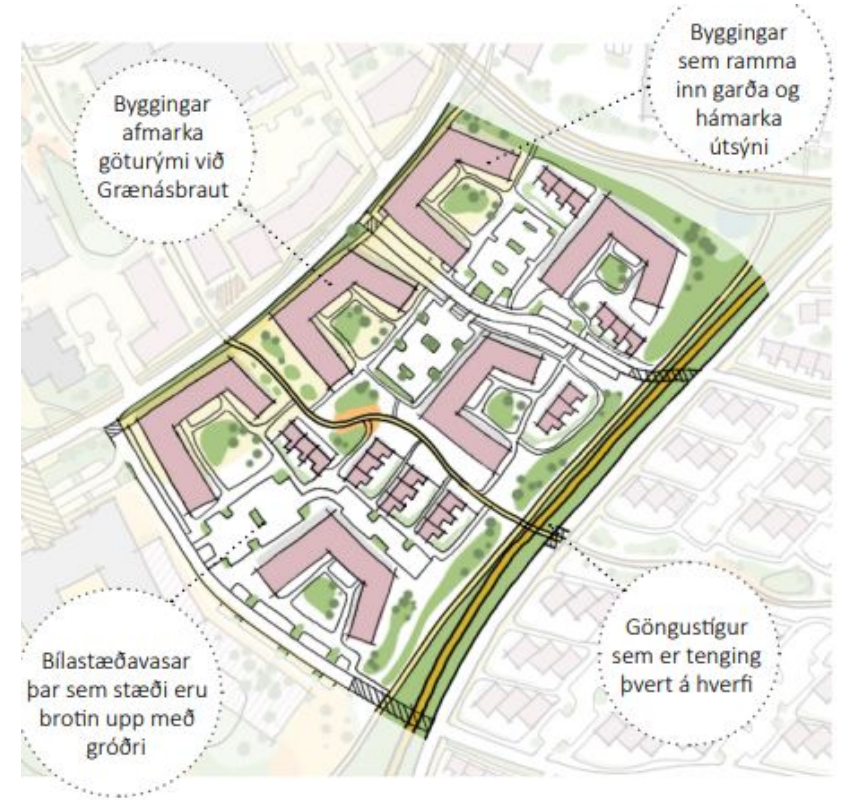
ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ SUÐURBRAUT

- 1-4 hæða byggingar, misháar til að tryggja fjölbreytni í massa.
- Afstaða bygginga þarf að taka mið af stöðu sólar og helstu vindáttum.
- Sameiginlegir inngarðar þar sem íbúar geta hist, dvalið og leikið sér.



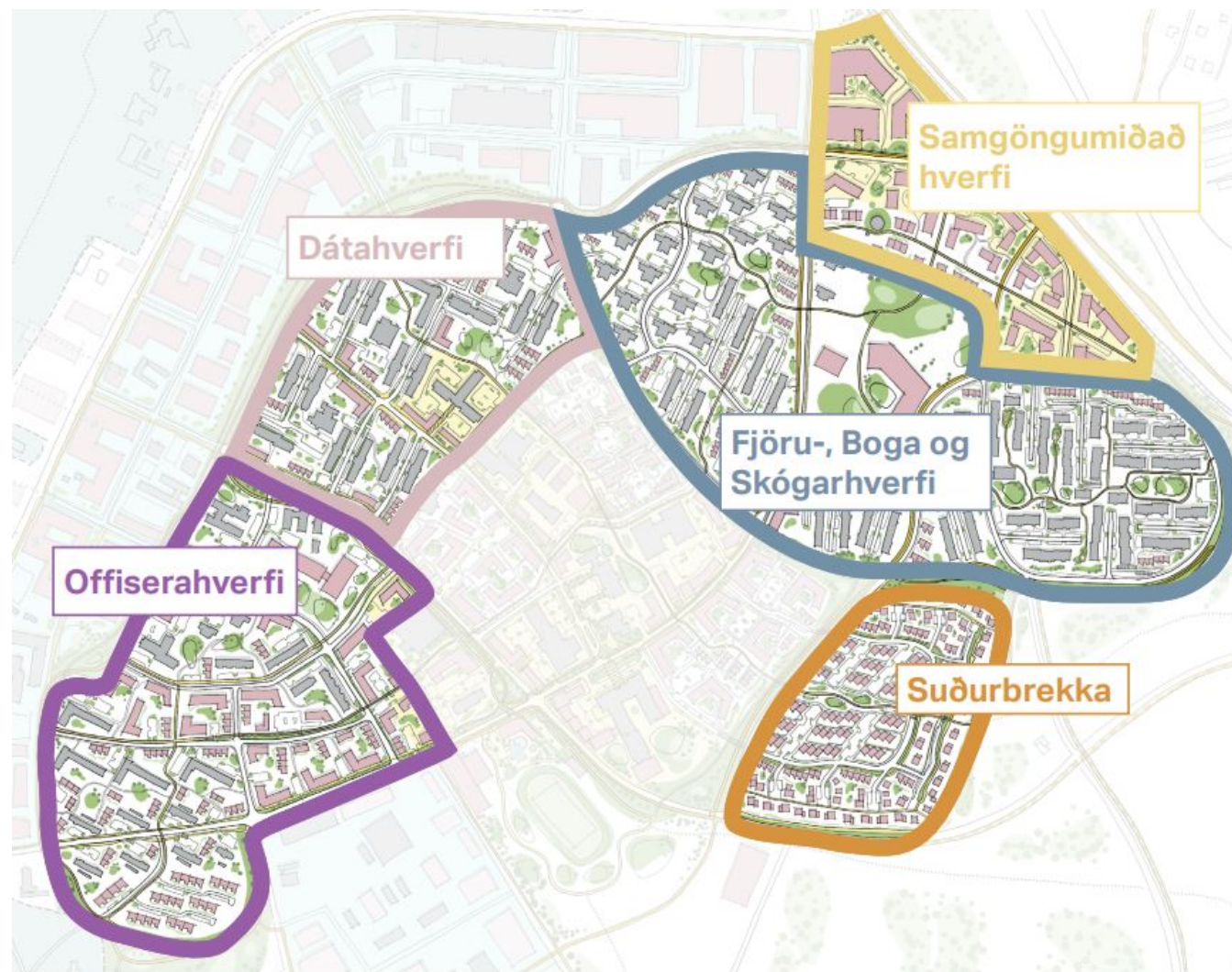
BYGGÐ SUNNAN GRÆNÁSBRAUTAR

- 3-4 hæða byggingar meðfram Grænásbraut, sem skapa skjól og virka framhlið að Grænásbraut.
- 2-4 hæða íbúðarbyggingar suðaustan við sem trappast niður brekkuna með áherslu á útsýni í átt að fjallgarði Reykjanessins og til sjávar.



ÍBÚÐARSVÆÐI

- Á Ásbrú eru skilgreind fimm íbúðarsvæði sem umlykja Hjartað.
- Grænir geirar afmarka íbúðarhverfin og göngu-og hjólaleiðir um þá tengja þau um leið saman og við miðsvæðið.
- Gert er ráð fyrir mismiklum þéttleika og blöndun í hverju hverfi.



DÁTAHVERFIÐ

- 2-3ja hæða fjölbýli og 1-2ja hæða raðhús á auðum svæðum. Byggð rammi inn göturými.
- Gatnakerfið er gert samhangandi og skilvirkara með því að tengja saman botnlanga og breyta bílastæðum á milli blokka í götur.



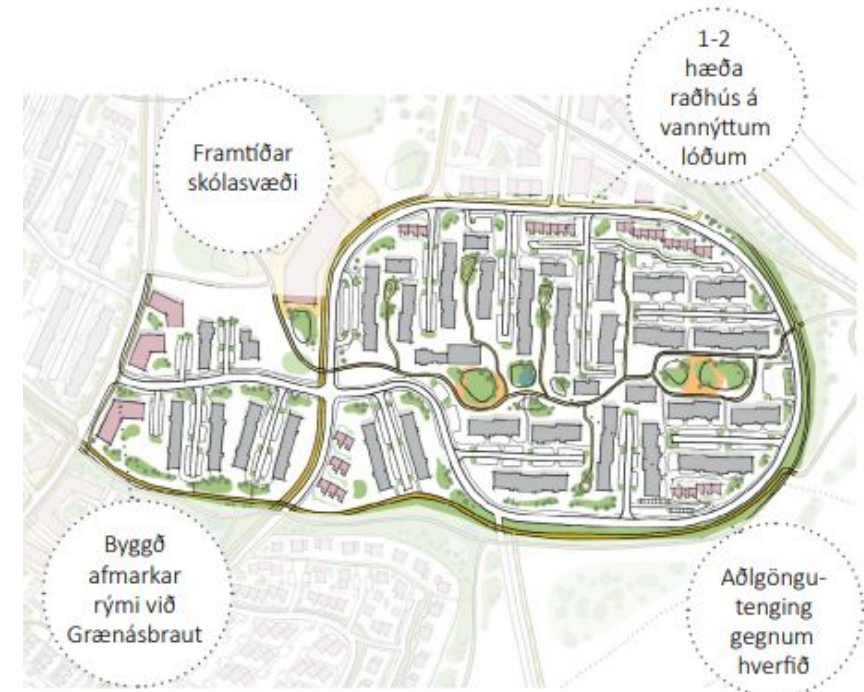
FJÖRUBRAUT OG BOGABRAUT

- Byggðin þétt með 1-2ja hæða raðhúsum í jaðri hverfisins og inn á milli íbúðarblokka skapa skjólgott nærumhverfi.
- Almenningsrými og garða staðsett þannig að þau njóti sólar og byggingar myndi skjól fyrir helstu vindáttum.



SKÓGARBRAUT

- 1-2ja hæða raðhús á vannýttum lóðum í jaðri hverfisins, sérstaklega til norðurs þar sem þau mynda skjól fyrir norðanáttinni.
- Öruggar, skjólgóðar og gróðursælar gönguleiðir í gegnum hverfið að nýjum skóla.



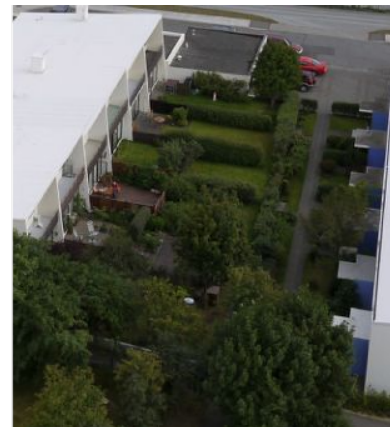
OFFISERAHVERFIÐ

- 2-4ja hæða blanda af fjölbýli og raðhúsum á auðum svæðum til þess að tryggja fjölbreytni í húsnæðiskosti.
- Hverfið stækkað lítillega til suðurs með nýjum götum fyrir sérbýli.
- Reglulegt og læsilegt gatna- og stíganet, sem rammað er inn af húsum.



SÉRBÝLI Í SUÐURBREKKU

- 1-2ja hæða rað- og einbýlishús.
- Byggðin þéttust næst Virkisbraut með tiltölulega litlum raðhúsum og stærri einbýlishúsum neðar í brekkunni.
- Hugað að sjónásum milli húsa svo sem flestir geti notið útsýnisins.
- Byggðin ætti að falla vel að landslagi.



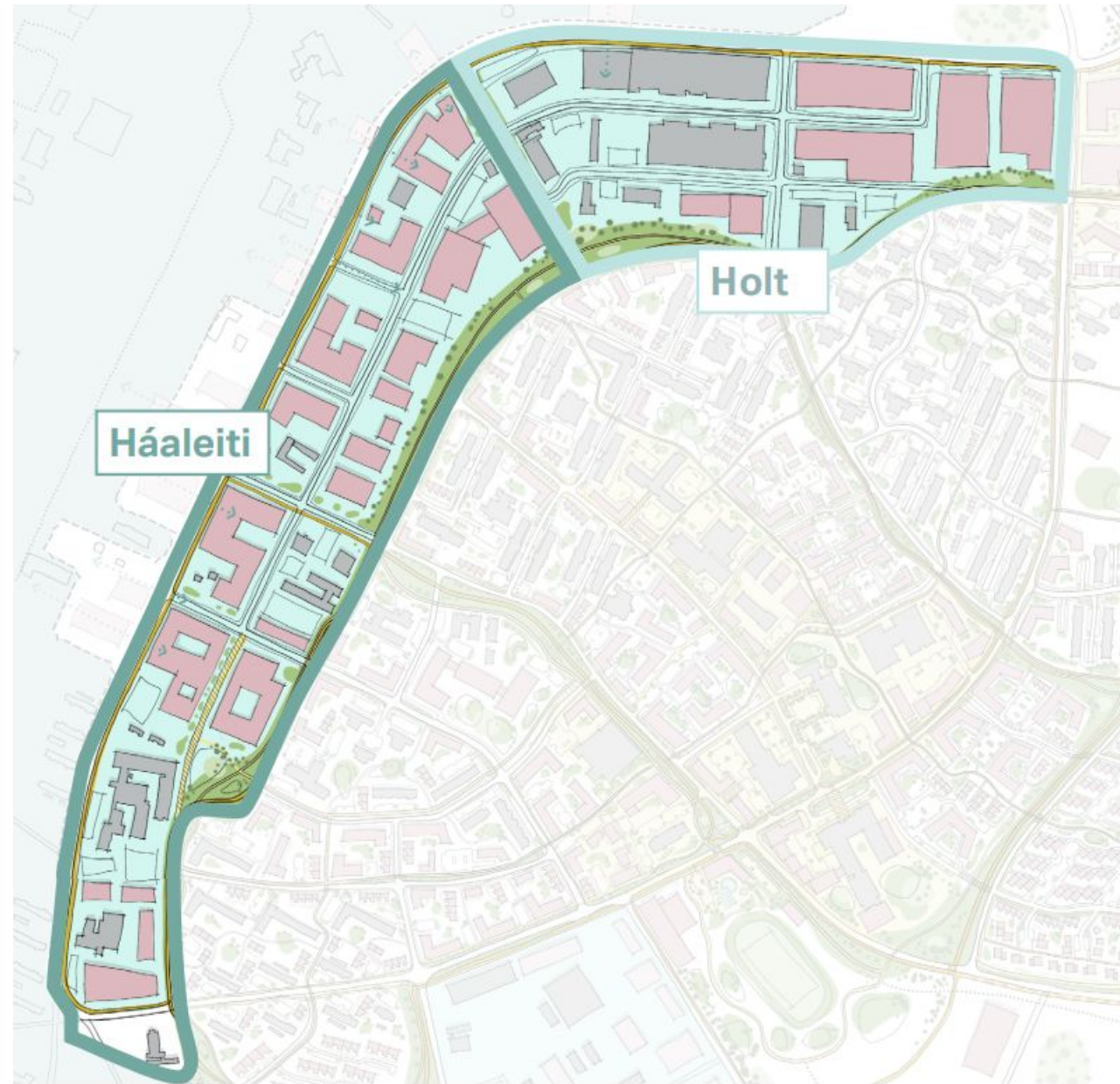
SAMGÖNGUMIÐAÐ HVERFI

- Þétt 3-5 hæða íbúðarbyggð með fáum bílastæðum í kringum KRL-stöð.
- Byggðin sé hæst næst Reykjanesbrautinni og trappist niður til suðvesturs í átt að sólu.
- Byggingar sem næst götu, góðar gangstéttar og inngangar frá götunni.



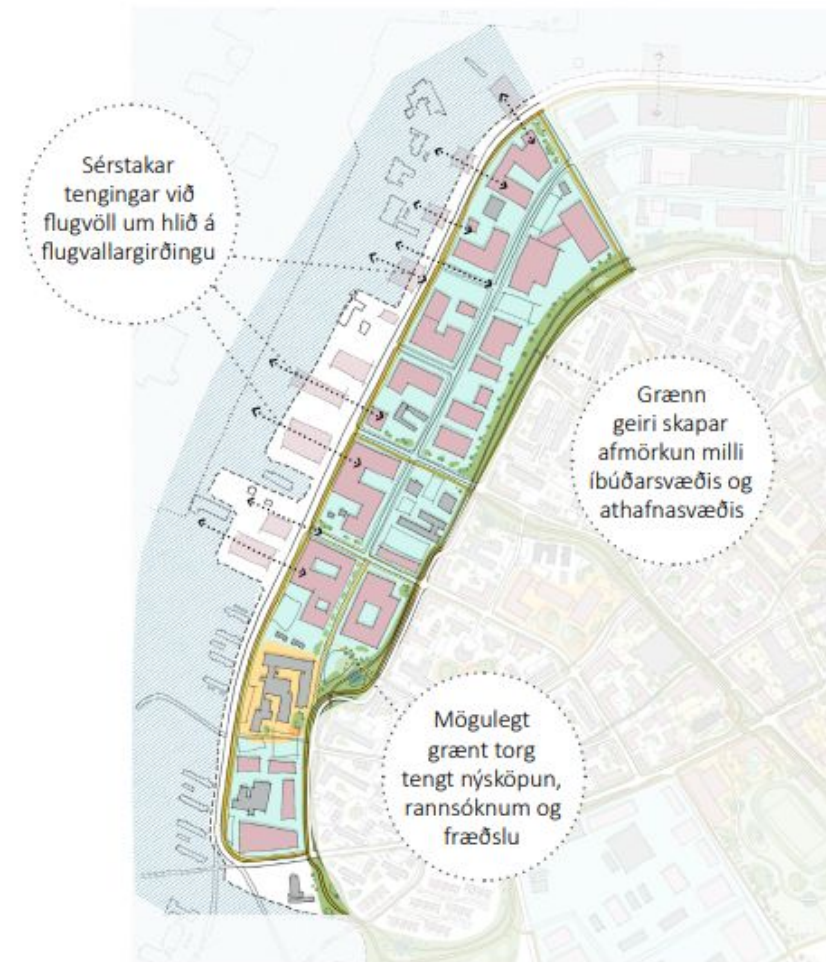
NÝSKÖPUNAR- OG ATHAFNASVÆÐI

- Háaleiti - Athafnastarfsemi tengd flugi og nýsköpun
- Holt - Svæði þar sem starfrækt eru gagnaver
- Tæknivellir og Ásendi - Athafnasvæði sem nánar verður fjallað um í deiliskipulagi.



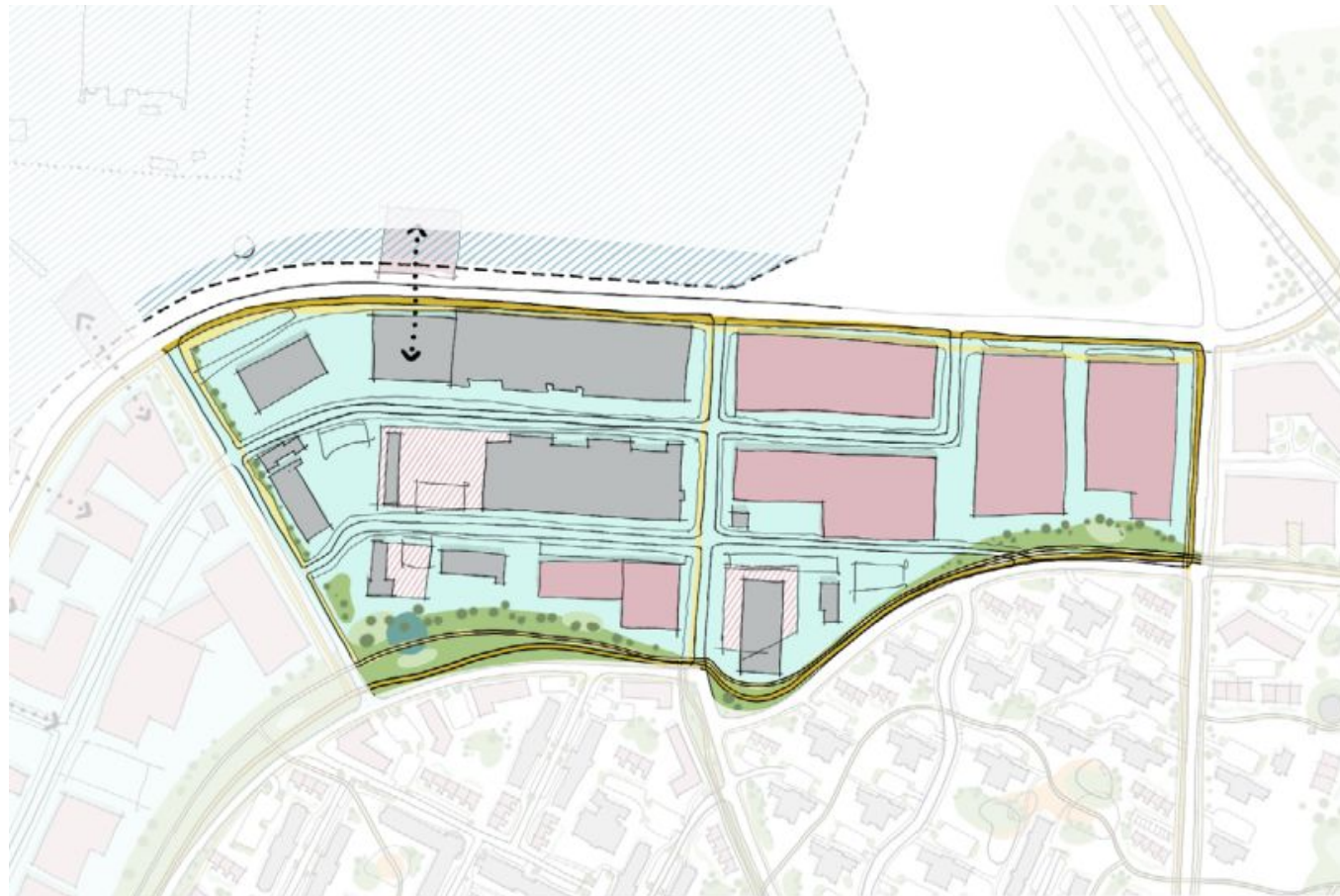
HÁALEITI

- Sérhæfð athafnastarfsemi sem tengist flugvellinum, nýsköpun, rannsóknnum og fræðslu.
- Áhersla á vandaða hönnun og frágang á húsnæði, lóðum og almenningsrými.



HOLT

- Svæði þar sem starfrækt eru gagnaver.
- Rými fyrir fyrirhugaða stækkun við núverandi starfsemi.





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

RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS

Desember - janúar 2024:

Kynning á vinnslustigi

Febrúar - mars 2024:

Rammahluti aðalskipulags í
auglýsingarferli

