

# Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú

Lagfæringar í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu

A1637-033-U01

2. september 2024

## Inngangur

Skipulagsstofnun sendi bréf dags. 12. júlí 2024 eftir athugun á tillögu að rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú fyrir auglýsingu. Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar brugðist hefur verið við tilteknum atriðum. Eftirfarandi eru ábendingar Skipulagsstofnunar og tillaga Alta að lagfæringum í samræmi við þær.

1. Skipulagsstofnun bendir á að Landsskipulagsstefna 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028 var nýlega samþykkt á Alþingi og því er mikilvægt að stefnan taki mið af þeim áherslum sem þar er að finna.

Bætt verður við umfjöllun um Landsskipulagsstefnu 2024-2038 í kafla um skipulagsstigin á bls. 12 í rammahlutanum.

Auk þess verður tekið mið af Landsskipulagsstefnu 2024-2038 í umhverfismatskafla rammahlutans.

2. Um rammahluta aðalskipulags gildir sama málsmeðferð og um gerð aðalskipulags og breytingar á því. Rammahluti aðalskipulags tekur því til sama skipulagstímabils og gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar eða til ársins 2035.

Texta á forsiðu og í blaðsíðuhaus rammahlutans hefur verið breytt á eftirfarandi hátt:  
„Framtíðarsýn fyrir Ásbrú ~~til 2050~~“.

Rammahlutinn byggir á þróunaráætlun K64, sem gildir til ársins 2050 og rammaskipulagi fyrir Ásbrú sem lagði meginlínurnar fyrir þróun svæðisins til ársins 2050 þegar gert er ráð fyrir að Ásbrú verði fullbyggð. Því var talið eðlilegt að rammahlutinn horfði jafn langt fram í tímann en sérstaklega tekið fram hvar gert væri ráð fyrir uppbyggingu til ársins 2035.

Texti í kafla um Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 á bls. 16-17 hefur verið lagfærður þannig að alveg sé skýrt að rammahlutinn gildir til ársins 2035 og vísað í rammaskipulagið sem horfði til ársins 2050.

Á bls. 53-54 hefur texta verið bætt við aftan við hverfi sem tilheyrir miðsvæði M5 um að rammahlutinn geri aðeins ráð fyrir uppbyggingu á helmingi þeirra íbúða sem talið er að geti rúmast á svæðinu til 2050.

3. Setja þarf áform um fjölgun íbúða á svæðinu í samhengi við áætlun Reykjanesbæjar um húsnæðisþörf og stöðu framboðs á íbúðarhúsnæði á næstu árum, samanber aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 og einnig samþykktáætlun. Gera þarf grein fyrir hvaða áhrif fjölgun og tegundaskipting íbúða á svæðinu hefur á forgangsröðun uppbyggingar á öðrum svæðum fyrir íbúðarbyggð innan Reykjanesbæjar sbr. breytingar sem þegar hafa verið gerðar á gildandi aðalskipulagi hvað varðar fjölgun íbúða.

Í rammahlutanum er gert ráð fyrir að á Ásbrú geti byggst upp fleiri íbúðir en gert var ráð fyrir í aðalskipulaginu og er því gerð breyting á aðalskipulaginu í samræmi við það á bls. 16-17 í rammahlutanum. Aðalskipulagið gerði ráð fyrir 1.300 nýjum íbúðum en rammahlutinn gerir ráð fyrir að byggst geti allt að 2.000 íbúðir á skipulagstímabilinu til 2035.

Reykjanesbær hefur vaxið mjög ört síðustu árin, mun hraðar en áætlanir gerðu ráð fyrir og því er uppsöfnuð íbúðaþörf í sveitarfélaginu um 271 íbúðir á ári skv. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2024 og er áætlað að þörfin sé samtals 2.198 íbúðir á næstu 10 árum til 2033 skv. miðspá.

Sveitarfélagið vill tryggja að í aðalskipulagi sé gert sé fyrir ríflegum svæðum fyrir íbúðir til þess að geta mætt örari vexti en mið- eða háspá reikna með og þannig geta brugðist hratt við óvæntri þróun. Í Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar segir:

*Brýnt er að í gegnum aðalskipulag sé ávallt nægt lóðaframboð til staðar í sveitarfélaginu á hverjum tíma þ.m.t. að klára þarf vinnu við skipulag á Dalshverfa 2 og 3, Ásbrú og Efra Hlíðahverfis til að tryggja nægt framboð lóða.*

Ásbrú er helsta uppbyggingarsvæðið á skipulagstímabili aðalskipulagsins ásamt Hlíðahverfi þar sem gert er ráð fyrir 800 nýjum íbúðum til 2035 en um helmingur þeirra er nú þegar risinn. Uppbygging nýrra hverfa helst mjög í hendur við uppbyggingu skóla. Fyrsti ný skólinn mun rísa í Hlíðahverfi og sá næsti á Ásbrú. Ekki liggur fyrir hvenær uppbygging íbúða og skólahúsnæðis muni hefjast á Vatnsnesi, þar sem gert er ráð fyrir rúmlega 400 nýjum íbúðum skv. aðalskipulagi.

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar er engin áfangaskipting gerð fyrir uppbyggingu íbúðarsvæða og ekki er vilji til þess að forgangsráða svæðum í aðalskipulaginu, sem myndi gera það að verkum að gera þyrfti breytingu á aðalskipulagi í hvert skipti sem forgangsröðun breytist í samræmi við eftirspurn á markaði.

Í rammahlutanum fyrir Ásbrú er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðum í fjölbýli en ekki sett fram viðmið um íbúðastærðir. Þar er einnig gert ráð fyrir uppbyggingu sérbýlishúsa í Suðurbrekku enda lögð áhersla á jafna dreifingu íbúðastærða í sveitarfélaginu skv. húsnæðisáætlun. Þar er einnig lögð áhersla að hugað verði að hentugri íbúðasamsetningu, fjölda og stærð nýrra íbúða í hverju hverfi, í deiliskipulagi. Jafnframt mun húsnæðisáætlun áfram verða beitt sem skammtímaáætlun á grundvelli þeirrar langtímaáætlunar sem aðalskipulagið er.

4. Skipulagsstofnun hvetur til þess að stefna um áfangaskiptingu uppbyggingar á einstökum landnotkunarreitum innan svæðisins sé hluti af mótun rammahluta aðalskipulags. Í því samhengi mætti skoða hvort unnt sé að setja ákvæði um blöndun byggðar í hverjum áfanga til að stuðla að því að skipulagsmarkmið raungerist á svæðinu.

Tekið er undir að æskilegt væri að uppbygging yrði fyrst í Hjartanu á Ásbrú, sérstaklega meðfram Grænásbraut, þar sem gert er ráð fyrir lifandi starfsemi á jarðhæðum og íbúðum eða skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Hins vegar var tekin meðvituð ákvörðun um að setja ekki fram slíka forgangsröðun í rammahlutanum, líkt og gert var í rammaskipulaginu, til að hefta ekki aðra

uppbyggingu á svæðinu. Reykjanesbær mun leggja áherslu á uppbyggingu verslunar- og þjónustuhúsnæðis á Ásbrú á deiliskipulags- og byggingarstigi.

Ásbrú stendur á tímamótum og rammahlutinn setur fram nýja framtíðarsýn fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu. Engin uppbygging hefur verið á Ásbrú eftir að bandaríski herinn yfirgaf svæðið árið 2006 og er talið mikilvægt að ýta undir uppbyggingu á svæðinu fremur en að setja henni of miklar skorður til að byrja með. Ákveðið var að rýmka byggingarheimildir fyrir uppbyggingu á svæðinu til þess að laða að fjárfesta og bjóða upp á ákveðinn sveigjanleika í takt við eftirspurn á markaði. Eftir því sem svæðið byggist upp verða meiri tækifæri til þess að stýra því hvar ný uppbyggingi á sér stað og setja stífari skilmála um blöndun byggðar í deiliskipulagi.

5. Vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll ætti að athuga hvort tilefni sé til að setja sérákvæði í greinargerðinni varðandi aðgerðir til að lágmarka áhrif af hljóðvist í fyrirhugaðri íbúðarbyggð.

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 er víða minnst á hljóðvist og að huga skuli að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð, m.a. í umfjöllun um miðsvæði M5 Ásbrú.

Í rammahlutanum þar sem fjallað er um hljóðvist á bls. 8 er bent á að meiri hávaða gætir frá flugumferð á öðrum svæðum innan Reykjanesbæjar en Ásbrú. Þar er einnig bent á að huga þurfi að hljóðvist við gerð deiliskipulags og hönnun bygginga.

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar hefur bent á að hávaði geti fylgt herflugi og hreyfingum við Háaleitishlað en slíkt er alltaf tímabundið. Æskilegu hljóðstigi er hæglega hægt að ná innandyra með rétttri hönnun bygginga en ekki er unnt að tryggja æskilegt hljóðstig á dvalarsvæðum öllum stundum. Hávaðinn sem um ræðir er tímabundinn og meiri annars staðar í Reykjanesbæ vegna áætlunarflugs en á Ásbrú.

6. Leita ætti umsagnar Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og Samgöngustofu um tillöguna.

Tryggt verður að þessir aðilar verði á lista yfir umsagnaraðila.

7. Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Takk fyrir áminninguna. Þetta verður gert.