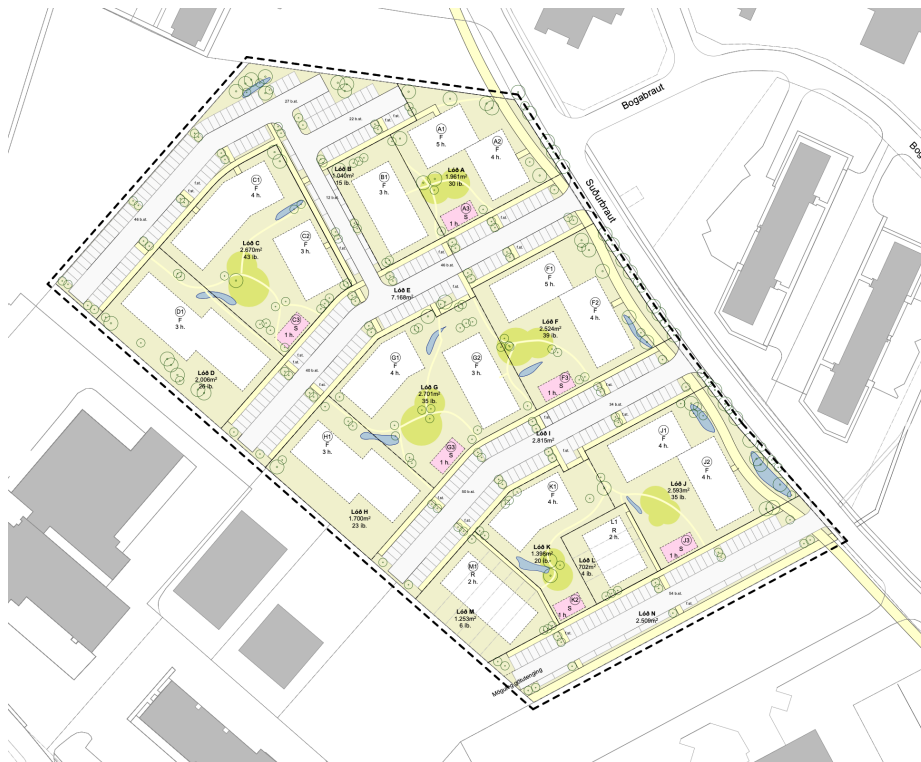




Ásbrú Suðurbrautarreitur - nýtt deiliskipulag

Greinargerð fyrir vinnslutillögu

12.2.2025, uppfærð 02.05.2025

A2F arkitektar

1. Inngangur

1.1. Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir skipulagssvæði, s.k. Suðurbrautarreit, á Ásbrú í Reykjanesbæ. Í tillögunni er skilgreind ný íbúðabyggð fyrir um 300 íbúðir þar sem áður var opið svæði. Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir almennan markað.

Mikil uppbygging er fyrirhuguð í hverfinu, Ásbrú, á næstu árum. Hverfið þjónaði eitt sinn því hlutverki að hýsa starfsfólk bandarísku herstöðvarinnar og fjölskyldur þeirra. Í dag er þar samfélag frumkvöðla, fræða og atvinnulífs. Mikil tækifæri felast í uppbyggingu og eflingu íbúðabyggðar og samfélags.

Deiliskipulag þetta er í samræmi við þróunaráætlun Kadeco, K64, og rammahluta Aðalskipulags rammaskipulags Reykjanesbæjar 2023 -2035, *Ásbrú til framtíðar*.

Deiliskipulag Suðurbrautarreits er unnið í nánú samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkkaupa/ eigenda landssvæðis, þróunaraðila, umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar og bæjarstjórnar Reykjanesbæjar.

2. Forsendur

2.1. Staðhættir og umhverfi

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í hjarta hverfisins Ásbrú í Reykjanesbæ og nær yfir svæði sem er um 3,3 ha að stærð. Í dag er svæðið óbyggður melur og hallar lítillega til suðausturs. Lítill gróður er á svæðinu. Nokkur byggð er á svæðinu í kring sem er blönduð, þjónustu-, atvinnu- og íbúðabyggð.

Svæðið afmarkast af Suðurbraut til norðausturs, spildu við Árgil til suðausturs, byggð við Keilisbraut til suðvesturs og íbúðabyggð til norðausturs við Suðurbraut. Aðkoma að svæðinu er um Suðurbraut.

2.2. Rammahluti Aðalskipulags

Helstu áherslur úr rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035, *Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050*:

- *Skapa lifandi bæjarumhverfi*
- *Efla fjölskylduvænt og fjölbreytt samfélag*
- *Styrkja lýðheilsu og útivist allan ársins hring*
- *Auka fjölbreytni og nýta sögu- og menningararfinn*
- *Þétt og hlýleg byggð*
- *Ásbrú fyrir alla*
- *Skjólgóð og græn útisvæði*
- *Framþróun og staðarandi*
- *Blágrænar ofanvatnslausnir*
- *Gatnakerfi svæðis, ásamt göngu- og hjólaleiðum verði einfalt og öruggt með góða tengingu við umhverfið*
- *Þetta byggð til þess að skapa skjólgott og aðlaðandi bæjarumhverfi, styðja við verslun og þjónustu og stytta vegalengdir svo að fólk geti sinnt erindum sínum fótgangandi eða hjólandi.*

Áherslur á skipulagsreit, Suðurbraut:

- *Afstaða bygginga taki mið af stöðu sólar og helstu vindáttum.*
- *Gert verði ráð fyrir sameiginlegum inngörðum þar sem íbúar geti hist, dvalið og leikið sér.*

3. Deiliskipulagstillaga

3.1. Markmið

Helstu markmið nýrrar deiliskipulagstillögu á Suðurbrautarreit eru:

- Að móta heildstætt og hlýlegt íbúðahverfi með í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar, rammahluta þess og þróunaráætlun Kadeco
- Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamynstri á Ásbrúa
- Að bjóða upp á mismundi stærðir íbúða og fjölbýlishúsa
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum
- Að skapa skjólsæl og góð útisvæði til leiks og dvalar

3.2. Lýsing tillögu

Nýtt deiliskipulag á Suðurbrautarreit skapar heildstæða og hlýlega byggð þriggja til fimm hæða fjölbýlishúsa, staðsett í hjarta Ásbrúar. Fyrirkomulag bygginga tekur tillit til höfuð- og vindátta og tryggir þannig góð birtuskilyrði og skjól fyrir íbúa. Byggingar fara lækkanði úr norð/norðaustri og til suð/suðvesturs. Hærri byggingar eru við Suðurbraut og mynda þannig heildstæða götumynd. Byggingar mynda klasa í kringum 6 sameiginlega garða á samtals 9 lóðum. Garðarnir eru ætlaðir fyrir útivistarsvæði íbúa og eru allir tengdir. Íbúðagerðir eru fjölbreyttar, allt frá stúdíóíbúðum og upp fjögurra herbergja íbúðir, stærri íbúðir eru leyfðar. Sérstakir byggingarreitir eru ætlaðir sérstakri notkun annarri en fyrir íbúðir, t.d. samkomuhús, garðskála o.fl. Góð aðkoma er tryggð í byggingar og hugað er að góðum tengingum, bæði gönguleiðum og bílastæði. Grænn geiri liggur meðfram austurhluta svæðisins með gönguleið og tengist öðrum gönguleiðum svæðisins.

4. Almennir skilmálar

4.1. Húsagerð

Um er að ræða opna randbyggð, samsett af L-laga og línu-laga byggingum, auk tveggja raðhúsa. Svalagangahús eru að hluta til leyfð, sjá nánar í sérskilmálum. Við byggingar til norðurs/norðausturs meðfram Suðurbraut er ekki leyft að vera með svalaganga, en markmiðið er að skapa heildstæða götumynd.

4.2. Húshæðir og þök

Húshæðir eru leyfðar frá einni hæð og upp í fimm hæðir.
Þakform er frjálst.

4.3. Útlit og yfirbragð bygginga

Leggja skal áherslu á hlýlegt yfirbragð íbúðabygginga, og fjölbreytileika. Skal það endurspeglast í efnisvali og formi bygginga.

4.4. Íbúðir: Gerðir og stærðir

Eftirfarandi íbúðagerðir eru leyfðar:

- stúdíóíbúðir (einnar herbergja íbúðir)
- tveggja herbergja íbúðir
- þriggja herbergja íbúðir
- fjögurra herbergja íbúðir og stærri

Leyfilegt byggingarmagn er gefið upp í skilmálatöflum.

Lóðir fyrir íbúðabyggingar eru 11 samkvæmt tillögunni og innan hvernar lóðar eru 1-2 byggingarreitir. Íbúðir innan hvernar lóðar skulu vera misstórar og þannig stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

Settir eru eftirfarandi skilmálar á öllu deiliskipulagssvæðinu til þess að tryggja blöndun íbúðagerða, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum:

Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 40%

Samanlagt hlutfall einnar og tveggja herbergja íbúða má ekki fara yfir 60%

4.5. Bílastæði

Fjöldi bílastæða miðast við íbúðagerð:

- 1 bílastæði fyrir hverja stúdíóíbúð
- 1 bílastæði fyrir hverja tveggja herbergja íbúð
- 1 bílastæði fyrir hverja þriggja herbergja íbúð
- 1,5 bílastæði fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri

Samtals er gert ráð fyrir um 330 bílastæðum á öllu skipulagssvæðinu.

SKILMÁLATAFLA

SKILMÁLATAFLA								
Lóð	Lóðastærð (m²)	Byggingar reitur	Stærð byggingarreits (m²)	Notkun / húsgerð	Hæðarfjöldi hámark	Íbúðafjöldi hámark	Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými (m³)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A+B rými
Lóð A	1.961							
		A1	315	Fjölbýlishús (F)	5 hæðir	14	1.550	
		A2	315	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	16	1.280	
		A3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	
Samtals			702			30	2.902	1,48
Lóð B	1.040							
		B1	450	Fjölbýlishús (F)	3 hæðir	15	1.410	
Samtals			450			15	1.410	1,36
Lóð C	2.670							
		C1	631	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	31	2.640	
		C2	375	Fjölbýlishús (F)	3 hæðir	12	1.170	
		C3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	
Samtals			1.078			43	3.882	1,45
Lóð D	2.006							
		D1	825	Fjölbýlishús (F)	3 hæðir	26	2.480	
Samtals			825			26	2.480	1,24
Lóð F	2.524							
		F1	390	Fjölbýlishús (F)	5 hæðir	19	2.000	
		F2	435	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	20	1.800	
		F3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	
Samtals			897			39	3.872	1,53
Lóð G	2.701							
		G1	437	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	20	1.800	
		G2	465	Fjölbýlishús (F)	3 hæðir	15	1.440	
		G3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	
Samtals			974			35	3.312	1,23
Lóð H	1.700							
		H1	695	Fjölbýlishús (F)	3 hæðir	23	1.560	
Samtals			695			23	1.560	0,92
Lóð J	2.593							
		J1	390	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	15	1.560	
		J2	450	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	20	1.760	
		J3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	
Samtals			912			35	3.392	1,31
Lóð K	1.398							
		K1	430	Fjölbýlishús (F)	4 hæðir	20	1.760	
		K2	60	Sérstök notkun (S)	1 hæð		60	
Samtals			490			20	1.820	1,30
Lóð L	702							
		L1	315	Raðhús (R)	2 hæðir	4	580	
Samtals			315			4	580	0,83
Lóð M	1.253							
		M1	495	Raðhús (R)	2 hæðir	6	900	
Samtals			495			6	900	0,72
Lóð E	7.168			Bílastæði (193)				
Lóð I	2.815			Bílastæði (84)				
Lóð N	2.509			Bílastæði (54)				
Heild samtals	33.040		7.833			276	26.110	0,79