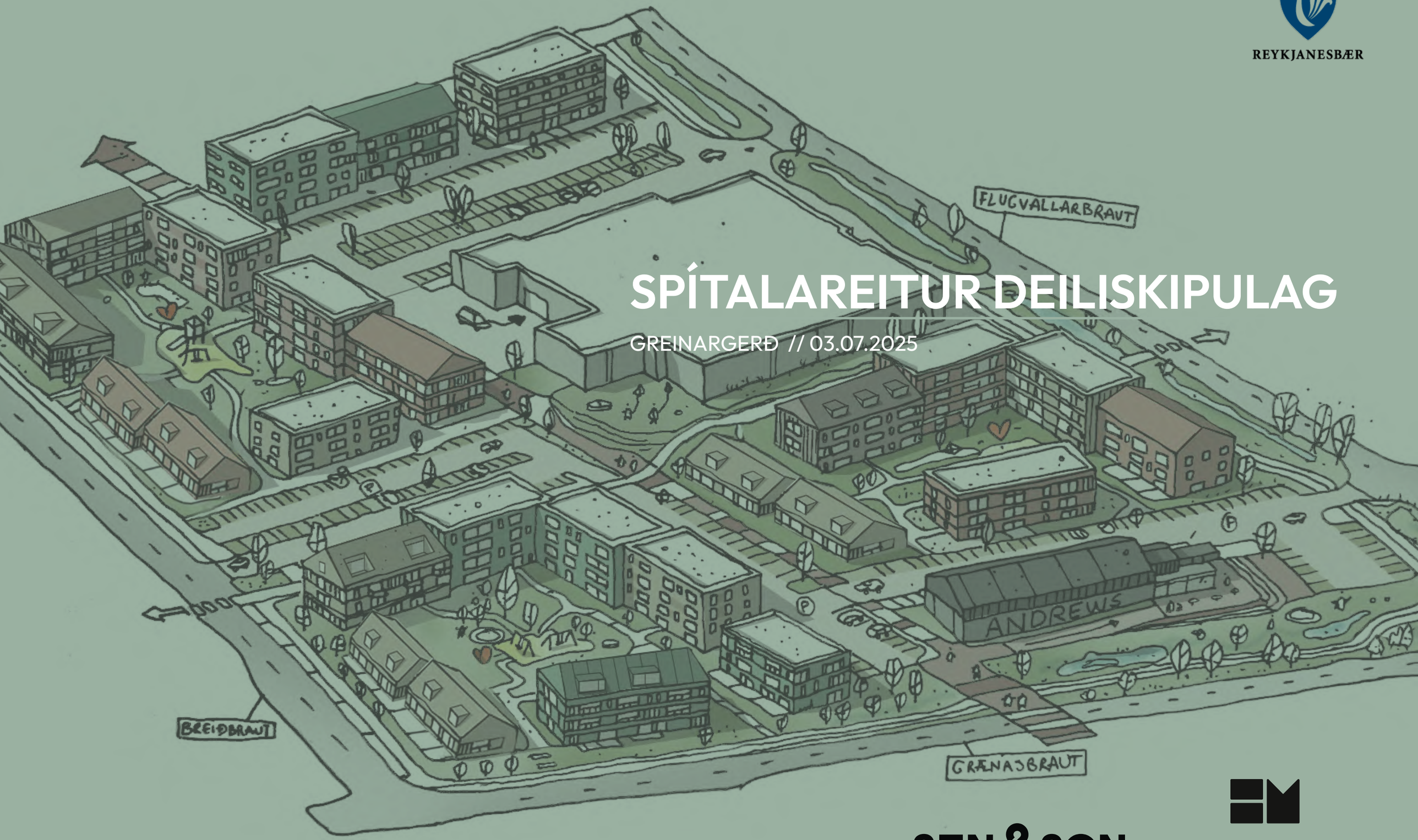
REYKJANESBÆR



SPÍTALAREITUR DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ // 03.07.2025

SEN & SON

HILLE MELBYE
ARKITEKTER

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann _____2025.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____2025 til og með _____2025
með athugasemdafresti til _____2025
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2025.

Bæjarstjóri / Skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur, og skýringaruppdráttur dags. 03.07.2025

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR
- 1. 1 Almennt
- 1.2 Skipulagsgögn

2.FORSENDUR
- 2.1 Helstu viðfangsefni & markmið
- 2.2 Staðhættir & umhverfi
- 2.3 Veðurfar
- 2.4 Náttúrufar
- 2.5 Minjar
- 2.6 Samgöngur
- 2.7 Hljóðvist
- 2.8 Jarðvegur
- 2.9 Veitur & lagnir

3. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR
- 3.1 Aðalskipulag
- 3.2 Þróunaráætlun
- 3.3 Rammaskipulag

4. HUGMYNDAFRÆÐI
- 4.1 Hugmyndafræði & innblástur

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

LÓÐIR & UMHVERFI
- 5.1 Frágangur lóðar & gróðurfar
- 5.2 Inngarðar
- 5.3 Stígar
- 5.4 Bílastæði
- 5.5 Hjólastæði & skýli
- 5.6 Lýsing
- 5.7 Sorpmál
- 5.8 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 5.9 Smáhýsi innan lóða

BYGGINGARREITIR
- 5.10 Byggingarreitir & byggingalínur
- 5.11 Randbyggð
- 5.12 Uppbrot
- 5.13 Húshæðir & þakform
- 5.14 Aðkomur í byggingar
- 5.15 Útlit & efnisval
- 5.16 Svalir & svalalokanir
- 5.17 Sérafnotareitir
- 5.18 Áfangaskipting
- 5.19 Núverandi hús
- 5.20 Íbúðagerðir & stærðir

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI
- 6.1 Lóð A
- 6.2 Lóð B
- 6.3 Lóð C
- 6.4 Lóð D

7. MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

8. UMSAGNARAÐILAR

9. SKILMÁLATAFLA

10 . SKUGGAVARP

1. INNGANGUR

Mikil uppbygging er fyrirhuguð í hverfinu, Ásbrú , á næstu árum. Deiliskipulag þetta byggir á þeim áherslum og markmiðum sem koma fram í rammaskipulagi Ásbrúar, 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.

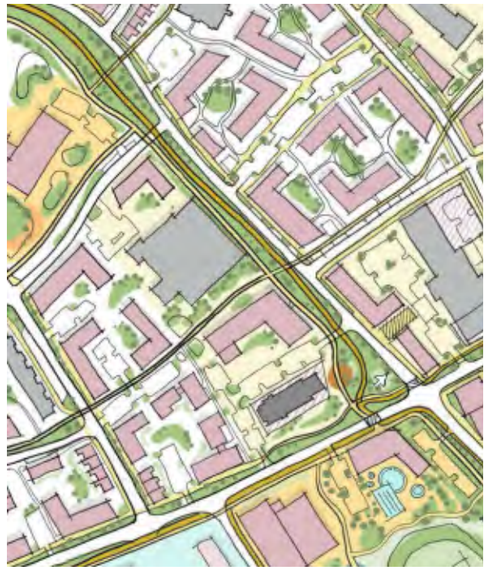
1.1 Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir skipulagsvæði, s.k Spítalareit. Deiliskipulagssvæðið er staðsett á Ásbrú, oft kallað Spítalareitur. Innan skipulagssvæðisins eru tvær af merkustu byggingum Ásbrúar, þ.e. Gamli spítalinn sem reiturinn dregur nafn sitt af, og einnig er Andrew's Theatre á reitnum.
Skipulagssvæðið afmarkast af Flugvallarbraut, Grænásbraut og Breiðbraut og er u.þ.b 5 ha að stærð.

Deiliskipulag þetta byggir á þeim áherslum og markmiðum sem koma fram í rammaskipulagi Ásbrúar, "Ásbrú til framtíðar". Byggðarmynstur, staðarandi, og sterkar hugmyndir og markmið um hvernig Ásbrú framtíðarinnar getur orðið eftirsóknarverður staður til að búa og starfa á, er vel lýst í rammaskipulaginu og er góður leiðarvísir fyrir deiliskipulagsvinnu svæða.

Á 353. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 19.12.2024, var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.

Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðis



Mynd 1.2: Skýringarmynd frá rammaskipulagi

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000, skýringaruppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð þessari, með skilmálum og skýringarmyndum.

Mynd 1.3: Loftmynd af Ásbrú / Spítalareitur er fyrir miðju hrings.

1.2.1 Önnur gögn

Samhliða deiliskipulagsvinnu var unnin húsakönnun fyrir Spítalareit. Þar er farið vel yfir sögu Gamla Spítalans og Andrews Theater og mikilvægi þeirra fyrir sögu svæðisins.

1.2.2 Hönnun & uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóða. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar.
Mæliblöð verða gefin út í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir.
Hámarkshæðir húsa á reitum koma fram í skilmálasneiðingum / sérákvæðum hverrar lóðar.

1.2.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

Byggingarár: 1960 Flugvallarbraut 710 Gamli herspítalinn

Fyrsti eigandi: Varnarlið bandaríkjahers
Hönnuður: Ekki þekktur
Upphaflegur byggingarstíll: Módernismi

Upphafleg notkun: Herspítali
Núverandi notkun: Menningarstarfsemi

Mynd frá árinu 2005

Gerð húss:	Upphafleg	Núverandi
Byggingarefni:	Steinsteypt	Steinsteypt
Útveggir:	Múrsléttað	Múrsléttað
Þakgerð:	Flatt þak	Flatt þak
Þakklæðning:	Pappi	Pappi
Undirstaða:		Steinsteypt
Útlit:	Einlyft; Turn	Einlyft; Turn; Útitröppur

Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
2023 innra skipulag, frárennsli og vatnsúða- og gasslökkvikerfi	Ragnar Magnússon, byggingafræðingur

Byggingarár: 1958 Grænásbraut 700 Andrew's Theater

Fyrsti eigandi: Varnarlið bandaríkjahers
Hönnuður: Ekki þekktur
Upphaflegur byggingarstíll: Funksjónalismi

Upphafleg notkun: Menningarstarfsemi
Núverandi notkun: Menningarstarfsemi

Mynd frá forsíðu The White Falcon frá 12.01.1959

Mynd tekin þann 8.6.2025

Gerð húss:	Upphafleg	Núverandi
Byggingarefni:	Stálgrind	Stálgrind
Útveggir:		Steniklæðning
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn
Undirstaða:		Steinsteypt
Útlit:	Tvílyft; Inngönguskúr (bíslag); Útitröppur	Tvílyft; Inngönguskúr (bíslag); Útitröppur; Viðbygging

Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
1967 Flísar á gólf, veggir anddyra málaðir. Hljóðeinangrandi flísar á niðurh. loft	
1985 Ný leppalögn, sæti, hljóðkerfi, uppfært anddyri	
2001 Þak og útveggjaklæðning löguð/skipt út ásamt því að bæta við þakgluggum	
2003 Uppfærsla á raflögnum	
2010 Anddyri stækkað um 66m2 og nokkrir	Sveinn Björnsson,

Mynd 1.4: Myndir frá Húsaskráningu Spítalareits

2. FORSENDUR

2.1 Helstu viðfangsefni & markmið

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta eftirsóknarvert og lifandi samfélag með góðum íbúðum á Ásbrú. Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulags og rammaskipulags Ásbrúar.

Lögð er áhersla á vistlega byggð með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum sem tengist sterkt við nærliggjandi lóðir og svæði.

Á deiliskipulagssvæðinu verður gert ráð fyrir lágreistri 2- 4 hæða byggð sem mynda svokallaða randbyggð. Með þessu fyrirkomulagi verða til bílfrí, skjólgóð, sólrík og örugg útisvæði. Byggingarnar munu einnig skapa sterka og fallega götumynd út á móti aðliggjandi götum.

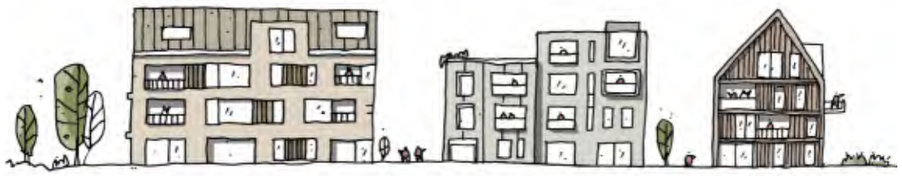
Lagt er upp með sveigjanlega byggingarreiti. Helstu sólar- og vindáttir munu síðan vera ráðandi í því hvernig byggingarmassar munu raðast upp við hönnun og útfærslu reita.
Á skýringaruppdrætti má sjá mögulega útfærslu á reitum.
Skipulagssvæðið er vel staðsett á Ásbrú og er hluti af tveimur hverfum samkvæmt rammaskipulagi. Það er hjarta Ásbrúar og Offiserahverfinu svokallaða. Það er því mikilvægt að reiturinn uppbyggður verði sterkur tengipunktur mismunandi hverfahluta.

Helstu markmið við deiliskipulagsvinnu Spítalareits eru:

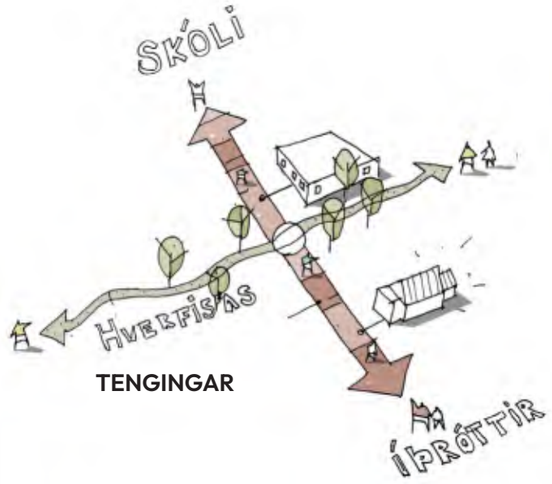
- **LIFANDI BYGGÐ:** Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og fjölbreytt umhverfi sem stuðlar að blöndun fjölbreyttra hópa, hvetur til samskipta og leiks. Að skapa ramma utan um nýja byggð sem lyftir ásýnd Ásbrúar
- **GÆÐI ÚTISVÆÐA:** Að móta byggð þar sem áhersla er lögð á gæði íbúða og útisvæða m.t.t. sólar, birtu og vindátta
- **TENGINGAR:** Að taka tillit til núverandi göngutenginga og styrkja svæðið enn frekar með nýjum tengingum
- **FJÖLBREYTTUR KARAKTER:** Að núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði fái andrými, en á sama tíma efla þær með þéttingu byggðar umhverfis þær.
- **GRÆNT YFIRBRAGÐ:** Að gæta þess að bílastæði verði örugg og fái aðlaðandi ásýnd, þar sem þau eru staðsett ofanjarðar og vinna markvisst með blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu.

GÆÐI ÚTISVÆÐA

LIFANDI BYGGÐ



FJÖLBREYTTUR KARAKTER



TENGINGAR

GRÆNT YFIRBRAGÐ

2.2 Staðhættir og umhverfi

Á skipulagssvæðinu eru staðsettar tvær byggingar, gamli spítalinn og Andrew's Theatre. Gamli spítalinn hefur fengið nýtt líf sem varðveisluhúsnæði fyrir söfn Reykjanesbæjar og Andrew's býður upp á margvíslega möguleika í notkun sem vert er að greina.
Mikil tækifæri felast í því að byggja upp aðlaðandi og spennandi hverfi í kringum þessi sögufrægu hús og blanda saman nýjum tímum við gamla.

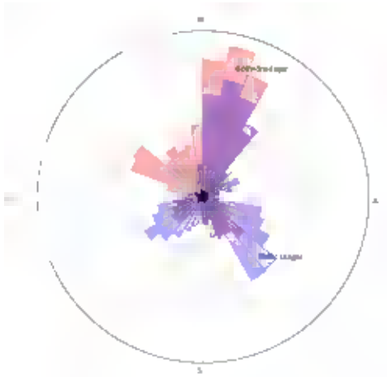
Nálægt deiliskipulagssvæðinu er að finna leikskóla, kirkju og líkamsræktarstöð, ásamt því að í rammaskipulagi er lagt upp með möguleika á skóla á næstu lóð.
Staðsetningin er því virkilega góð fyrir íbúðabyggð og má búast við því að með þéttingu byggðar og auknum íbúafjölda muni þjónusta og innviðir aukast enn frekar.

Eins og fram kemur í rammaskipulaginu er Ásbrú fyrsta hverfið á Íslandi sem var skipulagt með blágrænum ofanvatnslausnum.
Norðanmegin á deiliskipulagssvæðinu, við Flugvallarbraut er gert ráð fyrir rennslisleið ofanvatns.
Í deiliskipulagi þessu, verður áfram unnið eftir þessum forsendum.

2.3 Veðurfar

Á hlýjum og þurrum dögum er norðaustan átt ríkjandi (merkt með bleiku á vindrós. Vindrós fengin úr rammaskipulagi). Til að gera góða daga enn betri, er mikilvægt að skýla fyrir þessari vindátt.

Á illviðrisdögum eru vindar algengastir úr norðaustan átt (merkt með ljósbláu). Einnig er sterk vindátt frá suðaustri algeng á illviðrisdögum.



Mynd 2.1: Vindrós frá rammaskipulagi

2.4 Náttúrufar

Ásbrúarsvæðið stendur á grágrýti. Jarðvegur er almennt þunnur á svæðinu og er stutt í berg.
Deiliskipulagssvæðið er að mestu leiti grænt í dag og tiltölulega flatt.

Svæðið er ekki háð takmörkunum á landnotkun vegna náttúruvár samkvæmt gögnum frá Veðurstofu Íslands. Hins vegar getur það orðið fyrir áhrifum af jarðskjálftum og loftborinni mengun (t.d. gas eða gjósku) frá mögulegum eldgosum á Reykjanesskaga. Veðurstofan hefur unnið langtímahættumat (2023) og leiðir nú verkefni um uppfært áhættumat fyrir svæðið. Ekki er talin þörf á viðbragðsaðgerðum í skipulagi vegna þessara þátta, en skráningin endurspeglar að þeir hafi verið teknir til skoðunar.

Myndir 2.2: Myndir frá deiliskipulagssvæði

2.5 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan svæðisins. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

2.6 Samgöngur

Í þróunaráætlun K64 og Rammaskipulagi er lagt upp með sterkt samgöngukerfi sem tekur mið af náttúrulegu og byggðu umhverfi.
Skv. rammaskipulagi er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur í jaðri Ásbrúar.

Akstursaðkoma að deiliskipulagssvæðinu er frá Flugvallarbraut og Breiðbraut.
Sterkt stígakerfi þverar svæðið frá norðri til suðurs, en einnig frá vestri til austurs og gerir þannig gangandi og hjólandi hátt undir höfði.

2.7 Hljóðvist

Helsta uppspretta hávaða er vegna flugumferðar við Keflavíkurflugvöll, en hann er miðstöð alþjóðaflugs á Íslandi. Flugvöllurinn gegnir einnig hlutverki sem herflugvöllur og því getur fylgt umferð herflugvéla með miklum tímabundnum hávaða.
Sjá hávaðakortlagningu skv. EU 2002/49/EC.

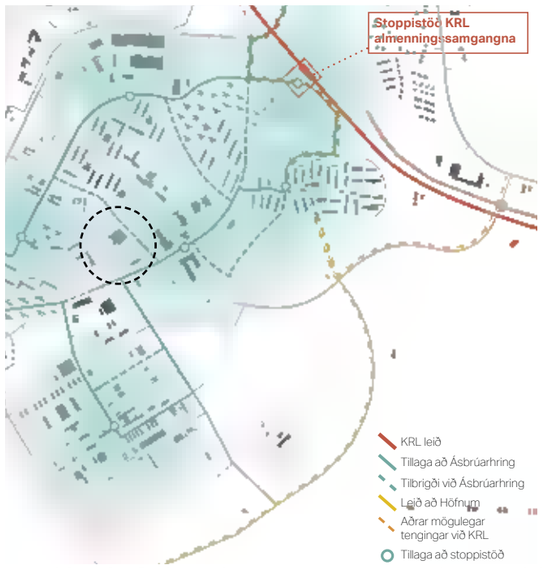
Skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. hávaðakort flugvallarins. Í umsögn Landhelgisgæslunnar kemur þó fram að þar sem hljóðvistarkort og útreikningar taka almennt ekki tillit til herflugs er bent á að raunveruleg hljóðvist geti verið lakari en kortin gefa til kynna. Mælt er með að við hönnun bygginga á svæðinu verði gerðar auknar hljóðeinangrunarkröfur, sérstaklega í íbúðarhúsnæði, til að tryggja viðunandi hljóðvist vegna mögulegrar herflugumferðar.

2.8 Jarðvegur

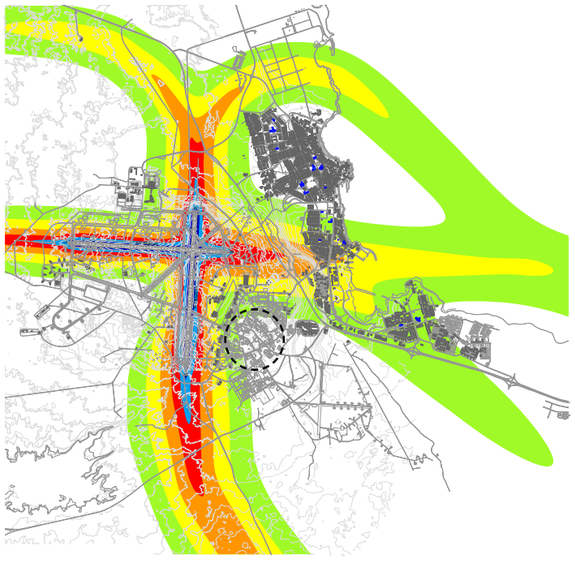
Þar sem áður hefur verið starfsemi á reitnum í þágu varnarmála getur hugsanlega verið að fram komi mengun í jarðvegi við framkvæmdir. Slík mengun hefur ekki verið staðfest, en mikilvægt er að framkvæmdaaðilar séu upplýstir um slíka möguleika.

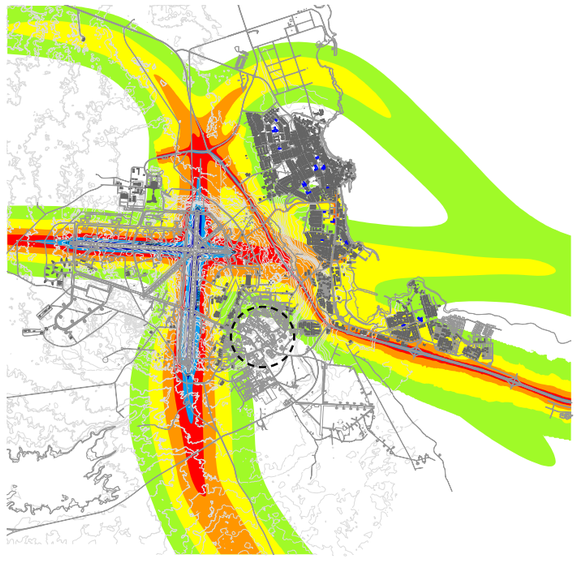
Komi menguð efni eða úrgangur í ljós skal tilkynna það tafarlaust til Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og farið samkvæmt verklagi og leiðbeiningum embættisins um meðhöndlun á menguðum jarðvegi.

Mynd 2.3: Stefnukort um götugerður á Ásbrú (rammsk.)



Mynd 2.4: Stefnukort almenningssamgangna (rammask.)


Mynd 2.5: Hávaðakortlagning frá Keflavíkurflugvelli


Mynd 2.6: Keflavíkurflugvöllur og Reykjanesbraut

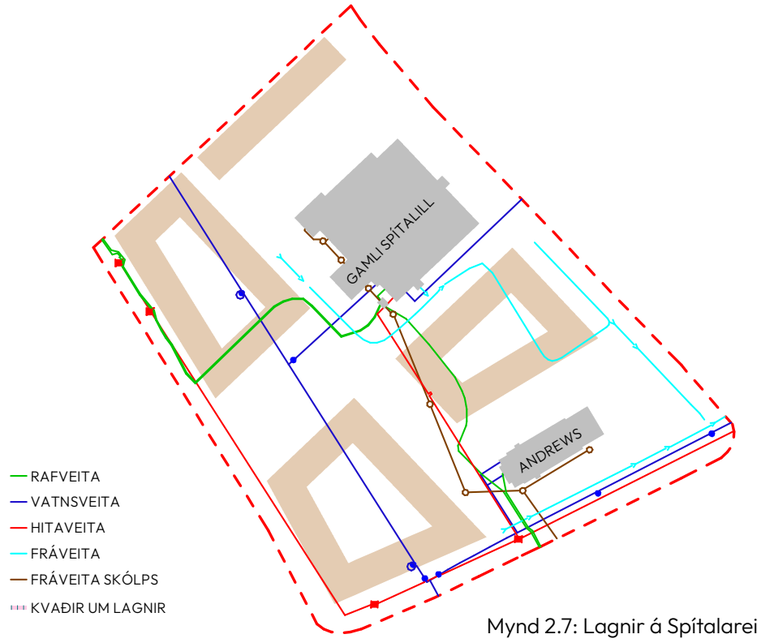
2.9 Veitur & lagnir

Núverandi skolplögn frá Gamla spítalanum, sem liggur undir nýja byggingareiti, verður færð í samvinnu við Reykjanesbæ og veitustofnanir.
Kvaðir um stofnlagnir og dreifikerfi eru tilgreindar á hæða- og mæliblöðum. Öll mannvirki á svæðinu skulu tengjast fráveitukerfi Reykjanesbæjar.

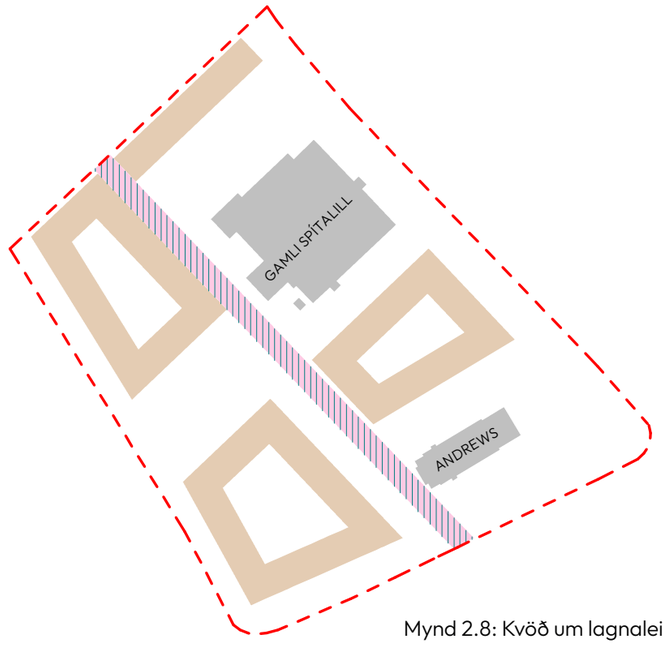
Á svæðinu liggja einnig lagnir í eigu Mílu. Þegar framkvæmdir hefjast skal haft samráð við Mílu tímanlega, þar sem félagið hefur mögulegan áhuga á að taka þátt í framkvæmdum eða samnýta þær vegna lagna sinna.

Í umsögn HES kemur fram að fráveita sveitarfélagsins sé komin að þolmörkum. Nauðsynlegt er að fyrir liggi nánari upplýsingar um hvort og hvernig skólp frá svæðinu tengist skólphreinsistöð sveitarfélagsins, fari um aðra útrás eða öðruvísi fráveitulausn. Þess er krafist að slíkar upplýsingar og úrbótaáætlun liggi fyrir áður en framkvæmdir hefjast.

Skýringarmynd hér til hliðar sýnir hvernig lagnir eru á Spítalareit í dag.
Með uppbyggingu á reit er sett kvöð um nýja aðal lagnaleið sem gengur frá norður til suðurs, undir stígakerfi reitsins. Sjá skýringarmynd 2.8.
Uppbyggingaraðilar skulu vera í nánu samstarfi með veitustofnunum varðandi legu nýrra lagna og færslu á eldri lögnum.



Mynd 2.7: Lagnir á Spítalareit í dag



Mynd 2.8: Kvöð um lagnaleið í nýju deiliskipulagi

3. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020–2035 er megin leiðarljós skipulagsins að skapa lífsgæði fyrir íbúa með þróun atvinnutækifæra, fjölbreyttri búsetu, bættri þjónustu og nálægð við náttúru. Lögð er áhersla á hagkvæma landnýtingu og þéttingu byggðar, sérstaklega á svæðum með góða innviði og samgöngutengingar. Skipulagið tekur mið af stefnu Reykjanesbæjar, Í krafti fjölbreytileikans, þar sem áherslurnar eru:

- Börnin mikilvægust
- Vellíðan íbúa
- Vistvænt samfélag
- Fjölbreytt störf
- Skilvirk þjónusta
- Kraftur fjölbreytileikans

3.2 Þróunaráætlun

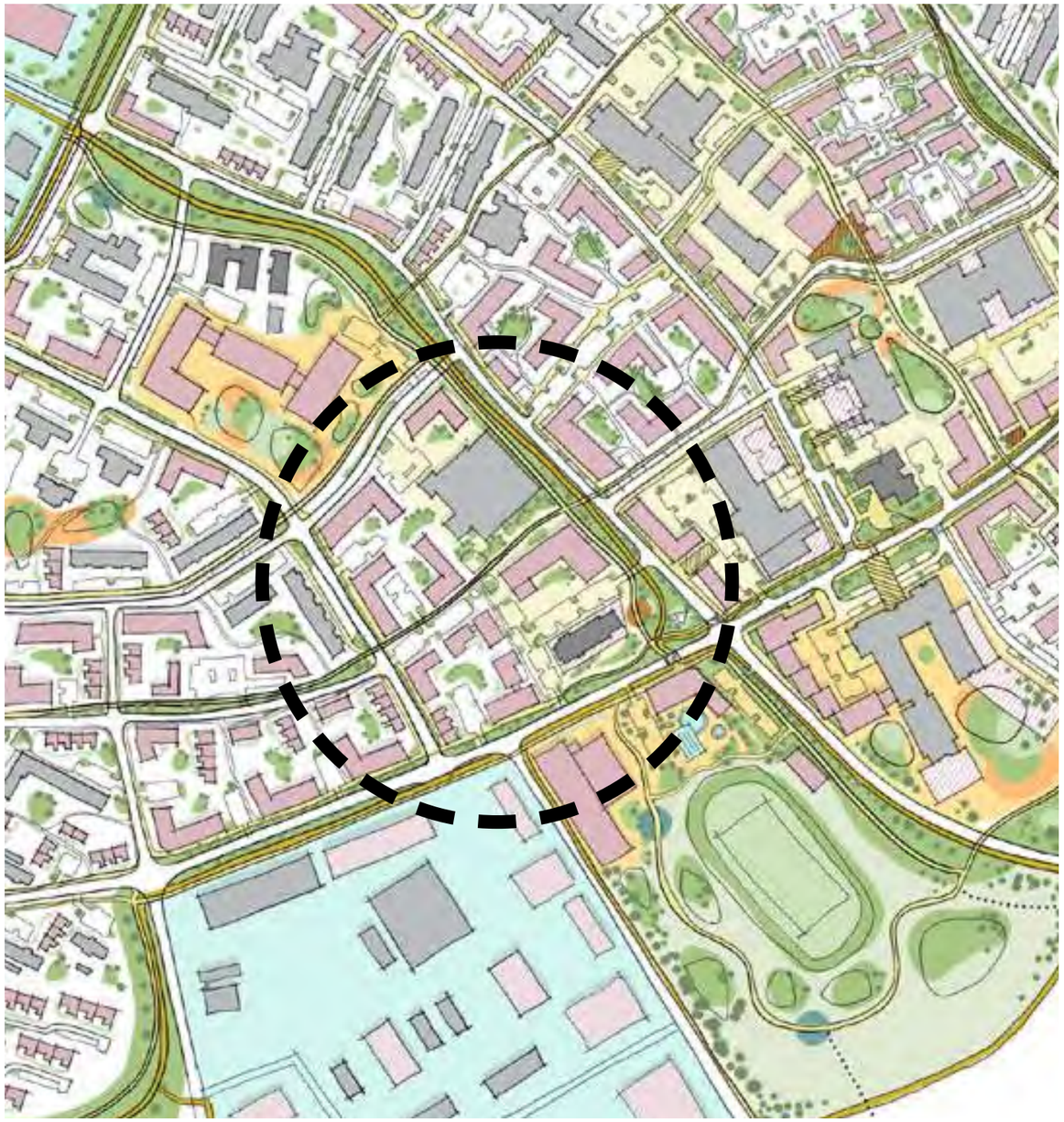
Deiliskipulagið er í fullu samræmi við rammahluta aðalskipulagsins fyrir Ásbrú og aðalskipulag Reykjanesbæjar.

3.3 Rammaskipulag

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
- Þétta 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.

Deiliskipulag þetta er í samræmi og styðst við rammahluta aðalskipulagsins fyrir Ásbrú og aðalskipulag Reykjanesbæjar.



Mynd 3.1: Yfirlitsmynd frá rammaskipulagi. Innan hrings má sjá Spítalareit

4. HUGMYNDAFRÆÐI

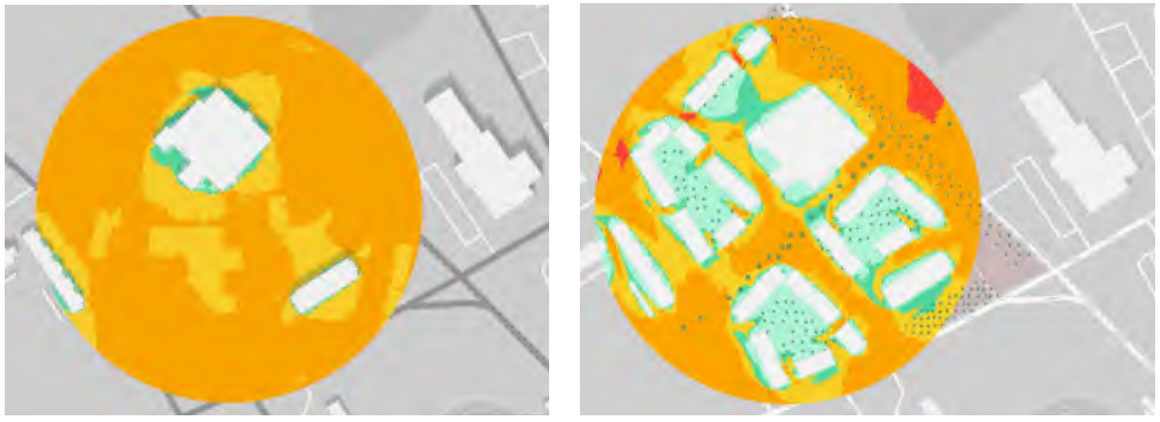
4.1 Hugmyndafræði og innblástur

Ásbrú hefur alla burði til þess að verða eftirsóknarvert og fjölbreytt samfélag. Það er mikilvægt að hugsa deiliskipulög Ásbrúar heildstætt og efla þannig tengingu á milli hverfa og svæða. Unnið er í anda þeirra markmiða sem lögð eru fram í rammaskipulagi fyrir Ásbrú.

Á Spítalareit er lögð rík áhersla á manneskjulegan skala. Byggingar innan svæðisins eiga að mynda skjólrík dvalarsvæði sem njóta góðra sólarskilyrða.
Ásýnd og yfirbragð svæðisins skal einkennast af vandaðri og lágreistri byggð. Byggðin er blanda af 1 - 4 hæða fjölbýlishús- og raðhúsum um sem mynda randbyggð. Randbyggðarformið er ákjósanlegt á þessum stað til þess að mynda gæðamikil dvalarsvæði ásamt því að mynda sterka götumynd.

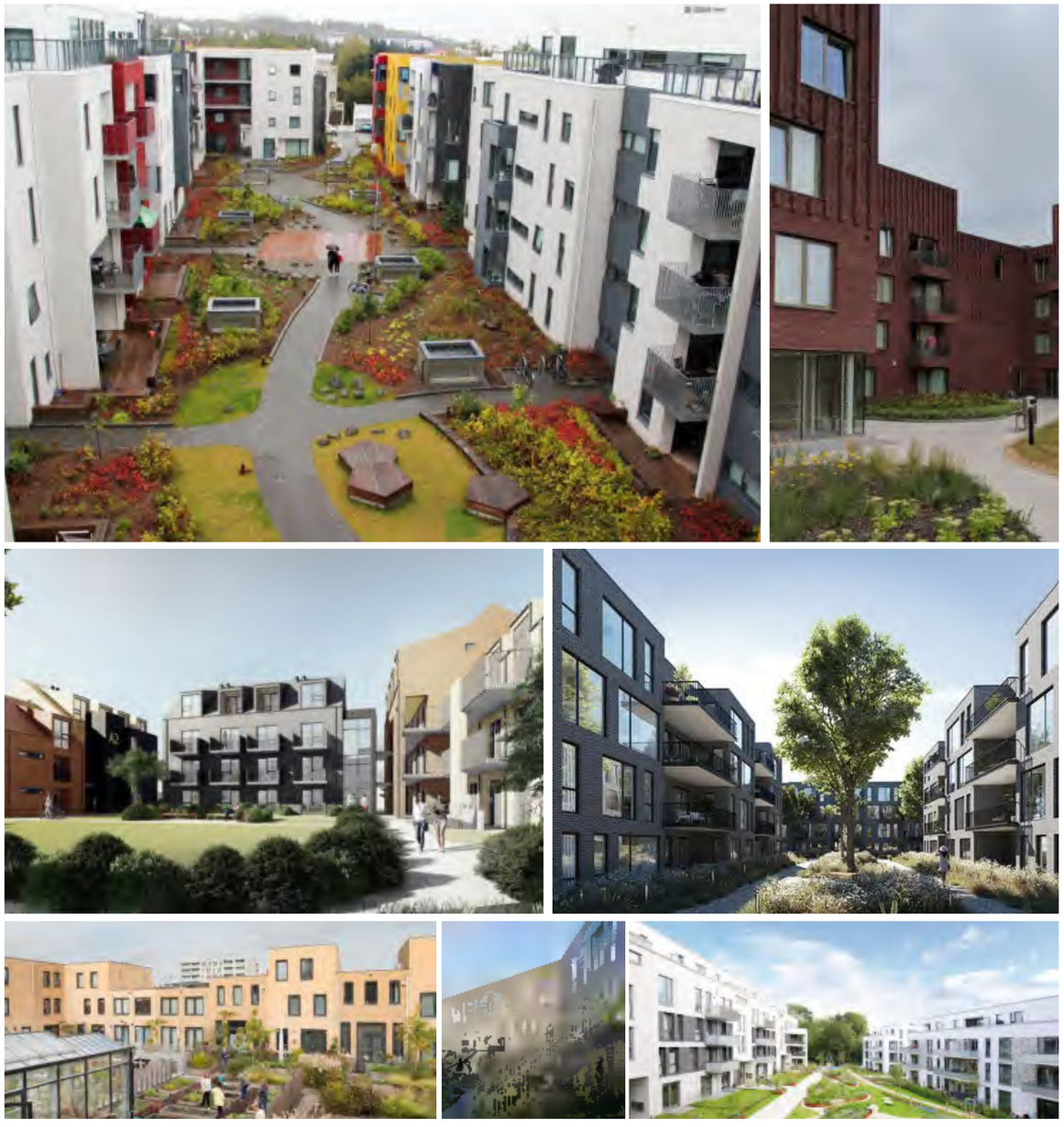
Dvalarsvæðin eiga að vera vönduð og aðlaðandi og þannig stuðla að samskiptum og leik. Skapa sterkan hverfisbrag. Einnig er mikilvægt að huga að trjágróðri, sjá kafla 5.1.

Innan reitsins er Gamli spítalinn og Andrew's. Samspil eldri bygginga við nýjan arkitektúr svæðisins getur skapað skemmtilegan karakter.
Lögð er áhersla á að móta heildstætt umhverfi þar sem fléttað er saman gæðum byggðar, umhverfis og mannlífs. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga og lóða og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.



Mynd 4.1: Vindþægindi á Spítalareit fyrir og eftir uppbyggingu. Ljósgrænt þýðir svæði sem gott er að sitja

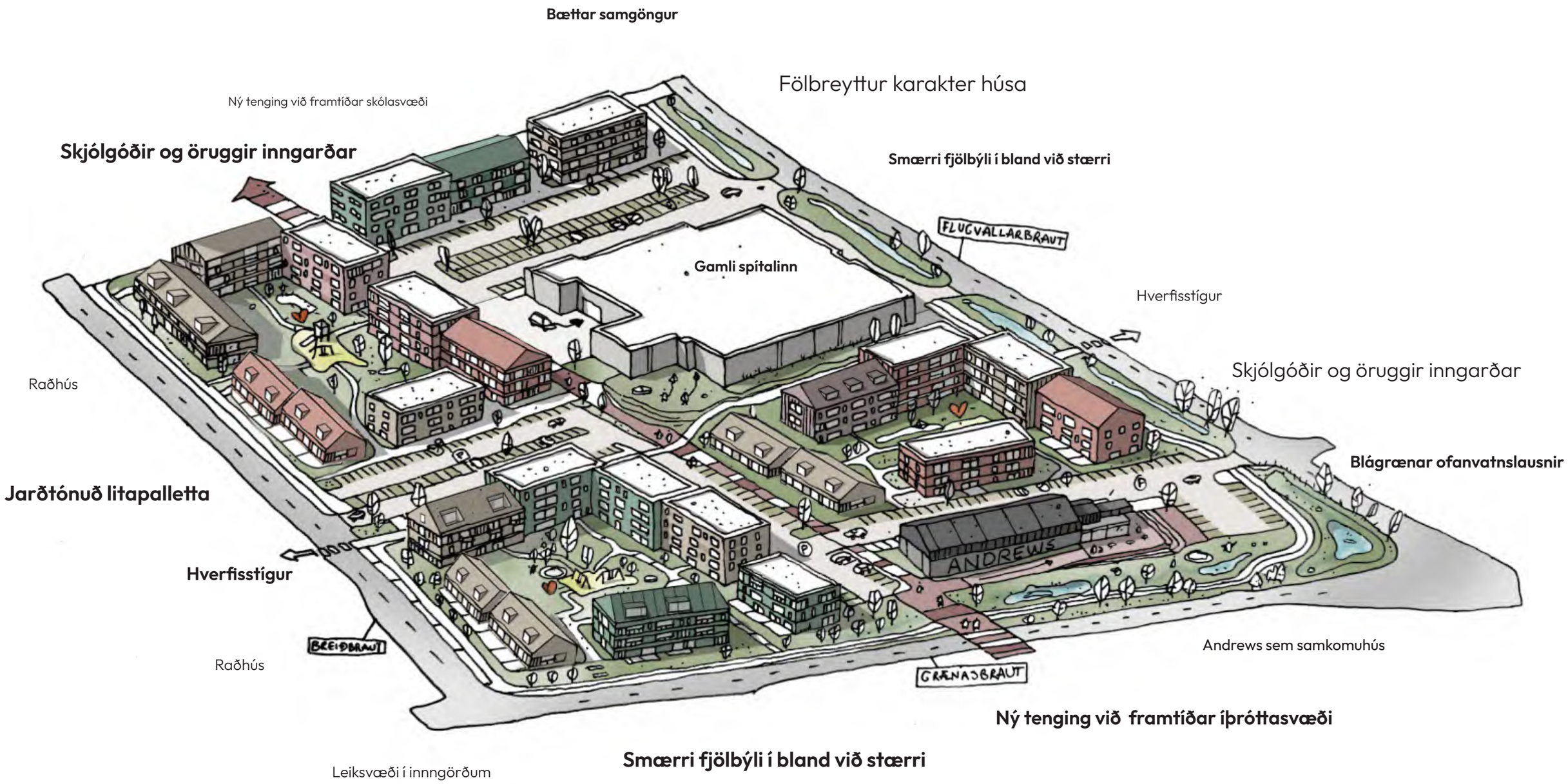
Við mótun byggðar er horft til margra mismunandi þátta eins og vindátta og skjólmyndunar, sólarsvæða, nærliggjandi byggð o.fl. Stuðst hefur verið við ýmsar greiningar til að meta áhrif þessara þátta á tillögustigi skipulagsgerðar. Á skýringarmyndum hér að ofan má t.d. sjá hvernig hægt er að búa til skjólgóð útisvæði, sérstaklega í inngörðum reita.



Mynd 4.2: Dæmi um karakter bygginga og inngarða

4. HUGMYNDAFRÆÐI

Karakter byggðar



5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Lóðir & umhverfi

Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu vera lögð fram sem ein heild til byggingarfulltrúa.
Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur. Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða.
Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi.

5.1 Frágangur lóða & gróðurfar

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Landslagssarkitekt skal skila inn lóðarhönnun við aðaluppdrætti. Lóð skal frágengin í samræmi við samþykkta hönnun og skal tryggja snyrtilegt yfirbragð og samræmi við umhverfi. Óbyggð svæði lóðar skulu tyrfð eða gróðursett. Gróður skal valinn með tilliti til aðstæðna á svæðinu og stuðla að fjölbreytni og sjálfbærni. Ganga skal frá yfirborði með varanlegum lausnum til að lágmarka ryk, vatnsrennsli og rof.
Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.

Viðhald lóða og gróðurs er á ábyrgð lóðarhafa.
Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.
Á hverjar 10 íbúðir á hverri lóð skal að lágmarki gróðursetja 1 tré. Það er fyrir utan runnagróður við sérafnotafleti, sjá 5.16. Hvatt er til að gróðursetja í kringum leik og dvalarsvæði m.t.t. skugga. Á lóðaruppdrætti landslagsarkitekts skal sýna staðsetningu og gerð trjáa.

Lóð G (bílastæði og stígakerfi) er sameign lóða A,B,C,D,E og F og skulu uppbyggingaraðilar og eigendur þessara lóða standa að uppbyggingu lóðar G eftir hlutfalli. Landslagshönnun landslagsarkitekts fyrir lóð G skal liggja fyrir samhliða aðaluppdráttum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingarreglugerð.

5.2 Inngarðar

Framkvæmdaaðili skal skila lóð með frágengnu svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn. Á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum, gróðri o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leiks utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Miða ætti við að meira en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða, geti notið sólar að lágmarki fimm klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).

Gönguleiðir í inngörðum skulu hafa gegndræpt yfirborð og tryggja þarf gott aðgengi að inngöngum í byggingar.
Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða.

Mynd 5.1: Dæmi um karakter inngarða

5.3 Stígar

Heilsustígur þverar skipulagsvæðið frá vesturs til austurs. Tengi punktar yfir götur haldast en lega heilsustígsins mun hliðrast/ breytast lítillega innan skipulagssvæðisins.
Kvöð er um nýja göngutengingu um svæðið frá suður til norðurs. Almennt skulu göngustígar á opnum svæðum vera 2,5 til 3 m að breidd.
Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu.
Sjá nánar um lýsingu í kafla 5.6.

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við.
Skólastígurinn sem liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið frá norður til suðurs skal vera útfærður með tilliti til blágrænna ofanvatnslausna, þar sem hugað er að gegndræpi og vönduðum yfirborðsefnum í bland við grænt yfirbragð.

5.4 Bílastæði

Fjöldi bílastæða miðast við íbúðagerð:

1 bílastæði fyrir hverja stúdíó íbúð
1 bílastæði fyrir hverja tveggja herbergja íbúð
1 bílastæði fyrir hverja þriggja herbergja íbúð
1.5 bílastæði fyrir hverja fjögra herbergja íbúð
5% gestastæði

Samtals er gert ráð fyrir um 341 bílastæðum á öllu skipulagssvæðinu.

Gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða með þjónustu innan skipulagsvæðisins. Andrews fær 25 stæði og Gamli spítalinn 8 stæði fyrir starfsfólk. Á stærri viðburðum á Andrews, aðallega á kvöldin, þegar íbúar eru flestir heima fyrir, verður hægt að samnýta bílastæði á nærliggjandi lóð þar sem gert er ráð fyrir nýju íþróttasvæði til suðurs í rammaskipulaginu. Tryggja skal góða og örugga aðkomu milli lóða til að styrkja samnýtinguna, eins og lagt er upp með í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

Bílastæði skulu vera hönnuð með grænu og gegndræpu yfirborði. Á milli tíunda hvers stæðis skal vera gróðursett grænt uppbrot, sjá leiðbeinandi staðsetningar á uppdrætti.
Óheimilt er að merkja bílastæði ofanjarðar sérstökum notenda.

Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla við bílastæði innan lóðar í veitukerfum.

Mynd 5.2: Dæmi um gegndræpt yfirborð bílastæða

5.5 Hjólastæði & skýli

Gera skal ráð fyrir hjólageymslum í sameign fjölbýlishúsa, minnst eitt hjól á íbúð. Utandyra skulu vera gestastæði, að lágmarki eitt á hverjar tvær íbúðir. Hjólastæði skulu vera örugg, vel lýst og í námunda við innganga. Æskilegt er að þau séu skermuð og búin grindum sem hægt er að læsa hjóli við. Heimilt er að koma fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum innan lóðar, einnig utan byggingareita (sjá einnig kafla 5.9)

5.6 Lýsing

Lýsing skal hönnuð heildstætt í samhengi við umhverfi og nætursýn byggðar. Auk götu- og veglýsingar skulu stígar, leik- og dvalarsvæði búin vandaðri lýsingu. Lýsingahönnun skal vera í samræmi við gildandi kröfur og staðla og skal unnin af lýsingarhönnuði.

Forðast skal glýju, ljósmengun og ágenga lýsingu að byggingum. Ljós skulu beinast eingöngu að svæðum þar sem þeirra er þörf, og tryggja nægilegt öryggi á dvalarsvæðum, gönguleiðum og hjólastígum.
Notast skal við orkusparandi ljósgjafa, s.s. LED, með lágmarks litarendurgjöf CRI ≥ Ra70. Skynjarar og tímastillingar skulu nýttir til að draga úr orkunotkun utan hámarksnotkunartíma.
Evrópustaðlaröðin ÍST-EN 13021 1–5:2014/15 skal notuð sem viðmið við flokkun götulýsingar.
Lýsing við göngu- og hjólastíga skal að lágmarki vera jafnmikil og við samsíða vegi.

Mynd 5.3: Dæmi um hófstemmda lýsingu í inngörðum

5.7 Sorpmál

Á skipulagssvæðinu skulu vera djúpgámar fyrir sorp og endurvinnsluefni í samræmi við reglur sveitarfélagsins. Djúpgámar skulu staðsettir þannig að þeir valdi sem minnstu óneði og tryggt verði gott aðgengi fyrir notendur og sorphirðubifreiðar.
Tryggja skal flokkun úrgangs, s.s. heimilissorps, pappírs, plasts og lífræns úrgangs þar sem það á við.
Frágangur og hönnun skulu taka mið af ásýnd umhverfis og aðliggjandi byggðar. Sveitarfélagið eða rekstraraðili ber ábyrgð á viðhaldi og reglulegri tæmingu gáma. Fjöldi og staðsetning djúpgáma skal ákveðin í samráði við Reykjanesbæ og uppfylla gildandi reglur um sorphirðu. Á skipulagsuppdrætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning fyrir djúpgáma.
Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

5.8 Blágrænar ofanvatnslausnir

Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgangur þeirra er margþættur s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu, draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild. Markmið blágrænna ofanvatnslausna er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn af þéttum yfirborði.

Ofanvatnslausnir Spítalareits byggja á því að það ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka. Að regnvatn komist í jarðveg og sígi þar niður. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina.

Við hönnun nýrra hverfa skal stefnt að samþættingu blágræna ofanvatnslausna frá upphafi. Þetta felur í sér að skipuleggja samspil húsa, gatna, grænna svæða og fráveitukerfa þannig að ofanvatn sé meðhöndlað á skilvirkan og umhverfisvænan hátt. Meginreglur í ofanvatnsskipulagi eru meðal annars gegndræp yfirborð, regngarðar og síunarhólf, tjarnir og vatnsfarvegir, og græn þök og veggir.
Innan hverrar lóðar skal uppfylla kröfur um fyrstu tvö þrepin í ofanvatnslausnum. Lóðarhafi skal vinna í beinu samstarfi við bæinn.

Fyrstu 2 þrepin í ofanvatnslausnum skv Rammaskipulagi Ásbrúar skulu leysast innan lóða, en gera skal ráð fyrir rennslisleiðum að nærliggjandi regngörðum/leiðum, sem liggja meðfram Flugvallabraut og Breiðbraut, ásamt því að skólastígur á að geta tekið einnig við þrepi þrjú og leitt vatn suður fyrir svæðið.
Landslagsarkitekt skal skila lóðaruppdrætti samhliða aðaluppdráttum þar sem koma skal fram meginfarvegir ofanvatnslausna ásamt öðrum helstu eiginleikum lóða.

Mynd 5.4: Myndir sýnir regngarða sambærilega þeim sem hægt er að skapa meðfram Flugvallarbraut

5.9 Smáhýsi innan lóða

Leyfilegt er að byggja smáhýsi innan lóðar, svo sem gróðurhús, sameiginleg rými fyrir íbúa eða hjólageymslur.
Heimilt er að þau séu upphituð, en það fer eftir notkun hverju sinni hvernig útfærsla er.
Smáhýsi skulu henta vel í umhverfi lóðar og ekki trufla aðgengi eða útsýni.
Smáhýsi skulu ekki standa of nálægt lóðamörkum og skulu vera í samræmi við útlit og klæðningar aðalbygginga.

Hjólageymslur skulu vera staðsettar þannig að þær séu aðgengilegar fyrir íbúa. Huga þarf sérstaklega að stígum innan inngarða að smáhýsum.
Hámarksstærð smáhýsa skal vera 30 m² og mest 4m hátt.
Smáhýsi þarf að vera að minnsta kosti 8 metrum frá húshliðum til að rýra ekki gæði íbúða sem standa næst.
Sjá nánar í sérskilmálum lóða hámarksfjölda smáhýsa á lóð.

Skila þarf inn teikningum af smáhýsum samhliða aðaluppdráttum.

Smáhýsi falla ekki undir nýtingahlutfall lóða

Mynd 5.5: Dæmi um nýtingu á smáhýsum

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Byggingarreitir

5.10 Byggingarreitir & byggingalínur

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og lóðarblöðum. Allir meginhlutar bygginga skulu vera innan þeirra, Heimilt er að nýta reitinn innan ramma hans, í samræmi við hámarks nýtingarhlutfall og sérákvæði viðkomandi lóða. Smávægilegar breytingar á reitum eru heimilar við nánari útfærslu.

Útkragandi hlutar, s.s. skyggni, útbyggingar og svalir, mega ná allt að 2 m út fyrir reit, með að lágmarki 2,5 m hæð yfir jörðu.

5.11 Randbyggð

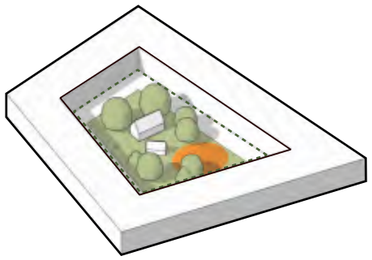
Byggingareitir skulu hannaðir í opinni randbyggð, að undanskildum reit A.

5.12 Uppbrot

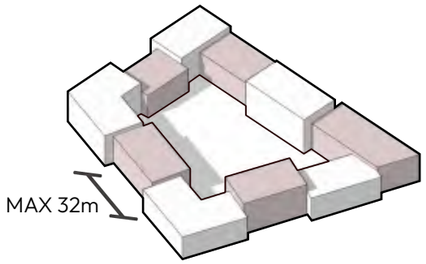
Byggingar skulu að hámarki vera 32 metrar að lengd, og þá skal vera uppbrot annaðhvort með opnunum milli byggingarmassa eða hliðrun þeirra innan byggingarreits. Hliðrun skal minnst vera 1m.

Á hverjum reit skal gera ráð fyrir að minnsta kosti 3–5 opnunum milli byggingarmassa. Breidd hverrar opnunar skal vera að lágmarki 8 metrar og að hámarki 17 metrar. Æskilegt er að opnanir séu staðsettar með hliðsjón af gönguleiðum, aðliggjandi bæjarrýmum eða öðrum þáttum sem stuðla að bættri tengingu og flæði í umhverfinu.

Utanáliggjandi stigahús eru ekki heimiluð, og þurfa að vera hönnuð sem partur af heildaryfirbragði byggingar.



Skýringarmynd: Randbyggð og inngarður



Skýringarmynd: Uppbrot randbyggðar

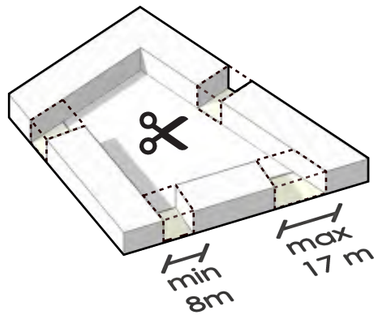
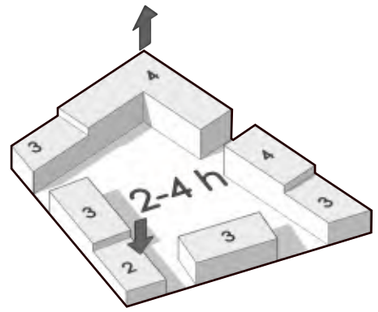


Diagram: Opnanir milli bygginarmassa



Skýringarmynd: blöndun húshæða

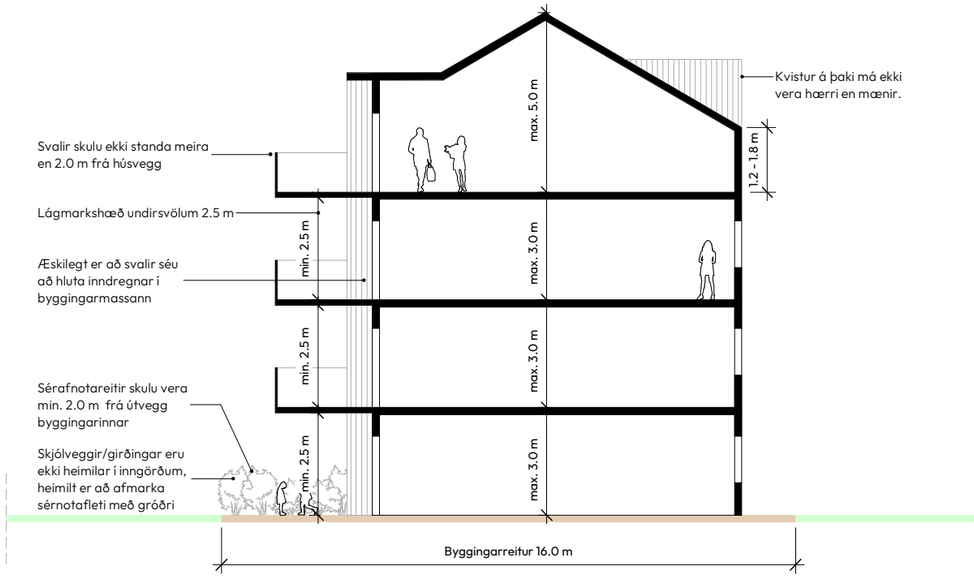
5.13 Húshæðir & þakform

Byggingar skulu vera á bilinu 1–4 hæðir. Leitast skal við að skapa fjölbreytileika í götumynd og yfirbragði með blöndu af húshæðum innan reita.
Hámarkshæð bygginga er samanlögð salarhæð sbr. skilmálasnið.

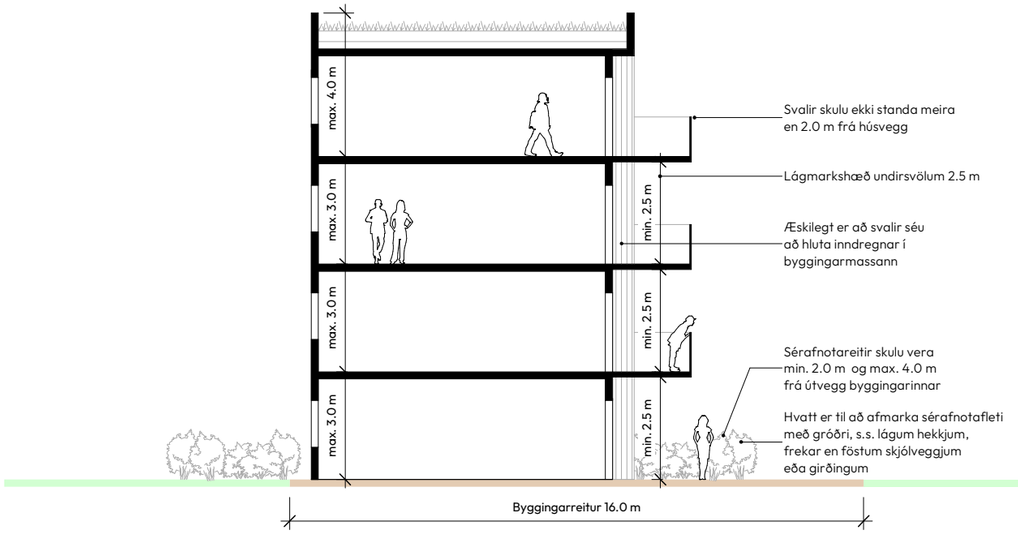
Að lágmarki 35% bygginga hverrar lóðar skulu hafa mænishallandi þak. Mænisþök skulu vera í sömu litapallettu og viðkomandi bygging.
Lágmarkshalli á mænisþökum er 20%.
Kvistir eru heimilir á mænishallandi þökum.
Útkragandi þakskyggni af mænisþökum eru ekki heimil.
Blanda af mismunandi þakgerðum er heimil til að stuðla að fjölbreyttri byggð.
Flöt þök eru heimil og hvatt er til notkunar á gras- eða torfþökum, sérstaklega á lægri byggingum og þar sem það styður við umhverfislega heildarmynd.

Mynd 5.6: Dæmi um kvisti, mænisþök og uppbrot

Tæknirými og lyftuhús mega ná 1.3 metra upp fyrir uppgefna hámarkshæð á flötum þökum, en ekki nær úthlið húsa en 2 metrar.
Á mænisþökum má lyftu og tæknirými ekki ná uppfyrir hámarkshæð. Lyftu og stigahús má hanna sem hluta af kvist.
Gert er ráð fyrir að hluti húsbygginga á skipulagssvæðinu fari yfir hæðarmörk 45,42 m.y.s., sem sett eru í svæðisskipulagi Suðurnesja vegna nálægðar við eftirlits-, ratsjár- og fjarskiptastöðvar. Því skal við gerð aðaluppdrátta fyrir slíkum byggingum afla jákvæðrar umsagnar frá Landhelgisgæslu Íslands, áður en byggingarleyfi er samþykkt.



Skilmálasnið: Mænisþak

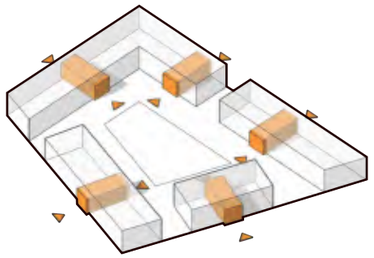


Skilmálasnið: Flatt þak

5.14 Aðkomur í byggingar

Hönnun skal uppfylla algilda aðgengiskröfur með auðveldu aðgengi að húsnæði og lóðum, þar með talin vönduð hæðarsetning og frágangur á yfirborði.
Stígar og bílastæði utan lóða skulu uppfylla kröfur um lang- og hliðarhalla samkvæmt Vegagerðinni, og inngangar á dvalarsvæðum innan lóða samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Allir stígar skulu vera færir allt árið. Hæðarmunur, þrep og stallar skulu vera merktir í samræmi við reglur um áferð og litamun.

Aðalinngangar skulu tryggja gott aðgengi út í garð fyrir alla íbúa.
Lögð er áhersla á að inngangar séu sýnilegir og hannaðir sem hluti af heildarmynd bygginga.



Skýringarmynd: Inngangar

Við hönnun lóða og bygginga skal tryggt að slökkvibílar hafi fullnægjandi aðkomu að öllum byggingum og opnum rýmum innan reita, m.a. með því að hlutar göngustíga séu hannaðir til að bera þunga neyðarbifreiða þar sem við á. Sérstaklega skal huga að þessu atriði í uppbyggingu reita með inngörðum eða afmörkuðum opnum svæðum.

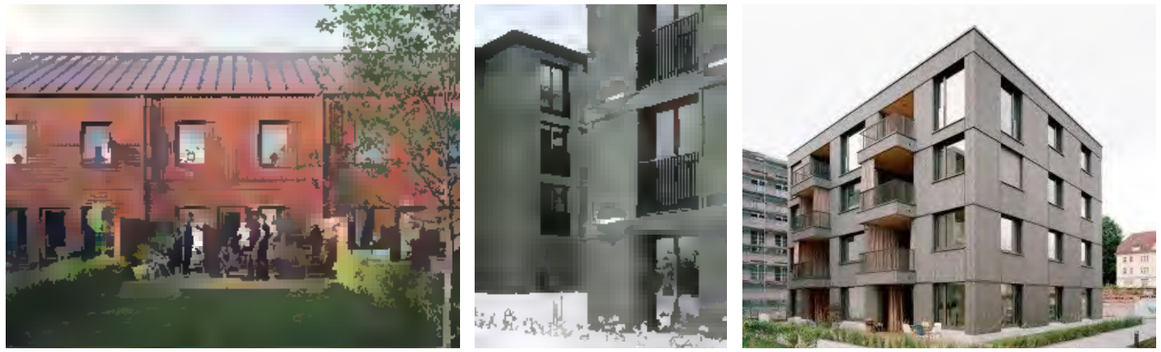
Einnig skal huga að samræmingu staðsetningar brunahana og annarra öryggisinnviða og aðkomuleiðir fyrir slökkvilið á aðaluppdráttarstigi.

Mynd 5.7: Dæmi um sýnilega innganga

5.15 Útlit & efnisval

Hús skulu vera í jarðtónalitum og ekki í hvítu eða gráu. Litir skulu vera samræmdir og heildstæðir (tón í tón).
Litir skulu ekki vera mjög sterkir, nema til að leggja áherslu á ákveðna þætti, svo sem innganga.
Efnisval skal vera samræmt og ekki má skipta um efni á úthornum.
Hallandi þök skulu tóna við aðal lit byggingarinnar og stuðla þannig að heildstæðu útliti. Við dvalarsvæði og innganga skal notast við hlýlegan efnisvið.
Hvatt er til notkunar á tré framyfir ál til að bæta náttúrulegt útlit. Tréklæðningar mega grána.

Hafa skal samráð við Landhelgisgæsluna við hönnun og vali á klæðningu húsa: Þar skal tekið mið af ákvæðum kafla 7.4 í svæðisskipulagi Suðurnesja 2008–2028, þar sem sett eru skilyrði um að litur og áferð klæðninga skuli ekki raska virkni fjarskipta- og ratsjárkerfa með endurkasti, speglun eða öðrum áhrifum.



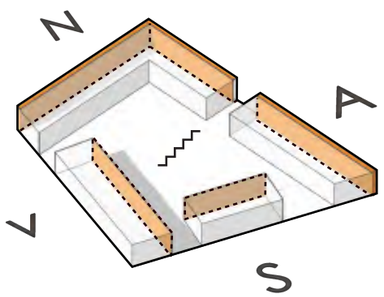
Mynd 5.8: Dæmi heildstætt útlit byggingarhluta

5.16 Svalir, svalagangar & svalalokanir

Svalir skulu hannaðar með það í huga að tryggja bæði notagildi og útlit. Svalalokanir eru leyfðar en skulu vera í samræmi við heildarhönnun byggingarinnar. Lokanir skulu ekki vera áberandi eða of háar, heldur taka mið af því að þau séu í takt við bygginguna.

Æskilegt er að svalir séu að hluta inndregnar í byggingarmassan og að hluta til útstandandi, þó ekki meir en 2 m frá húsvegg. Svalir mega standa út fyrir byggingarreit en ávallt skal vera að minnsta kosti 2,5 m hæð undir svölum. Ekki er leyfilegt að nota súlur undir svölum.

Leyfilegt er að vera með svalaganga en einungis á móti norður og austur. Svalagangar skulu hannaðir inndregnir sem hluti að heildarhönnun bygginga og flútti við útvegg byggingarmassans. Hámarks lengd svalagangs takmarkast að því að einungis má ganga fram hjá þremur íbúðum.
Svalagangar mega ekki snúa út að götu.



Skýringarmynd: Svalagangar leyfilegir á austur- og norðurhliðum

5.17 Sérafnotareitir

Sérafnotareitir skulu vera minnst 2 m og mega ná mest 4,0 m út frá útvegg byggingarinnar. Skjólveggir og girðingar skulu hannaðir í samræmi við hönnun íbúðarhúsa og vera í efni, lit og áferð sem samræmist byggingunni.
Tilgreina skal gerð og hæð skjólveggja á lóðaruppdrætti landslagsarkitekts.
Hámarkshæð skjólveggja og girðinga við sérafnotareiti er 1,4 m.
Að öðru leyti skal fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.Hvatt er til að afmarka sérafnotareiti milli íbúða með gróðri, s.s. lágum hekkjum, frekar en föstum skjólveggjum eða girðingum.

Skjólveggir/ girðingar eru ekki heimilar í inngörðum, en heimilt er að afmarka sérnotafleti með gróðri eins og lágreistum runnagróðri.

5.18 Áfangaskipting

Framkvæmdir skulu fara fram í áföngum samkvæmt samþykktri áfangaskiptingu. Tryggja skal að hver áfangi geti staðið sjálfstæður með fullnægjandi aðkomu, aðstöðu og frágangi lóða. Byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis.

5.19 Núverandi hús

Tvö hús á skipulagssvæðinu hafa sögulegt gildi fyrir Ásbrú: Gamli spítalinn (nú byggðarsafn) og Andrews Theatre (samfélagshús). Þessi hús skulu varðveitt og nýtt með virðingu fyrir upprunalegu yfirbragði. Möguleg framtíðarnotkun, svo sem kaffihús eða samfélagsrými, skal styðja við menningarlegt gildi þeirra og styrkja tengsl við nærumhverfi. Við breytingar skal haft samráð við Minjastofnun Íslands eftir því sem við á.

5.20 Íbúðagerðir & stærðir

Eftirfarandi íbúðagerðir eru leyfðar:
stúdíó íbúðir, tveggja herbergja, þriggja herbergja og fjögurra herbergja íbúðir og stærri.
Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða:

35% skulu vera 1-2 herbergja íbúða
35% skulu vera 2-3 herbergja
30% skulu vera 4+ Herbergja

Einhliða íbúðir eru ekki leyfðar á móti norðri.

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI

Almennir skilmálar í kafla 5 gilda fyrir alla hönnun innan svæðisins.
Hönnuðir skulu kynna sér þessa skilmála vandlega. Í sérskilmálum eru tilgreind ákvæði sem gilda sérstaklega fyrir hverja lóð, auk mögulegra frávika frá almennum skilmálum.
Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna.
Hámarkshæð bygginga er samanlögð salarhæð byggingar (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI

6.1 Lóð A

Byggingareitir eru almennt hannaðir í opinni randbyggð, að undanskilinni lóð A.

Á lóð A er gert ráð fyrir 2-3 stakstæðum íbúðarhúsum, á 3-4 hæðum.

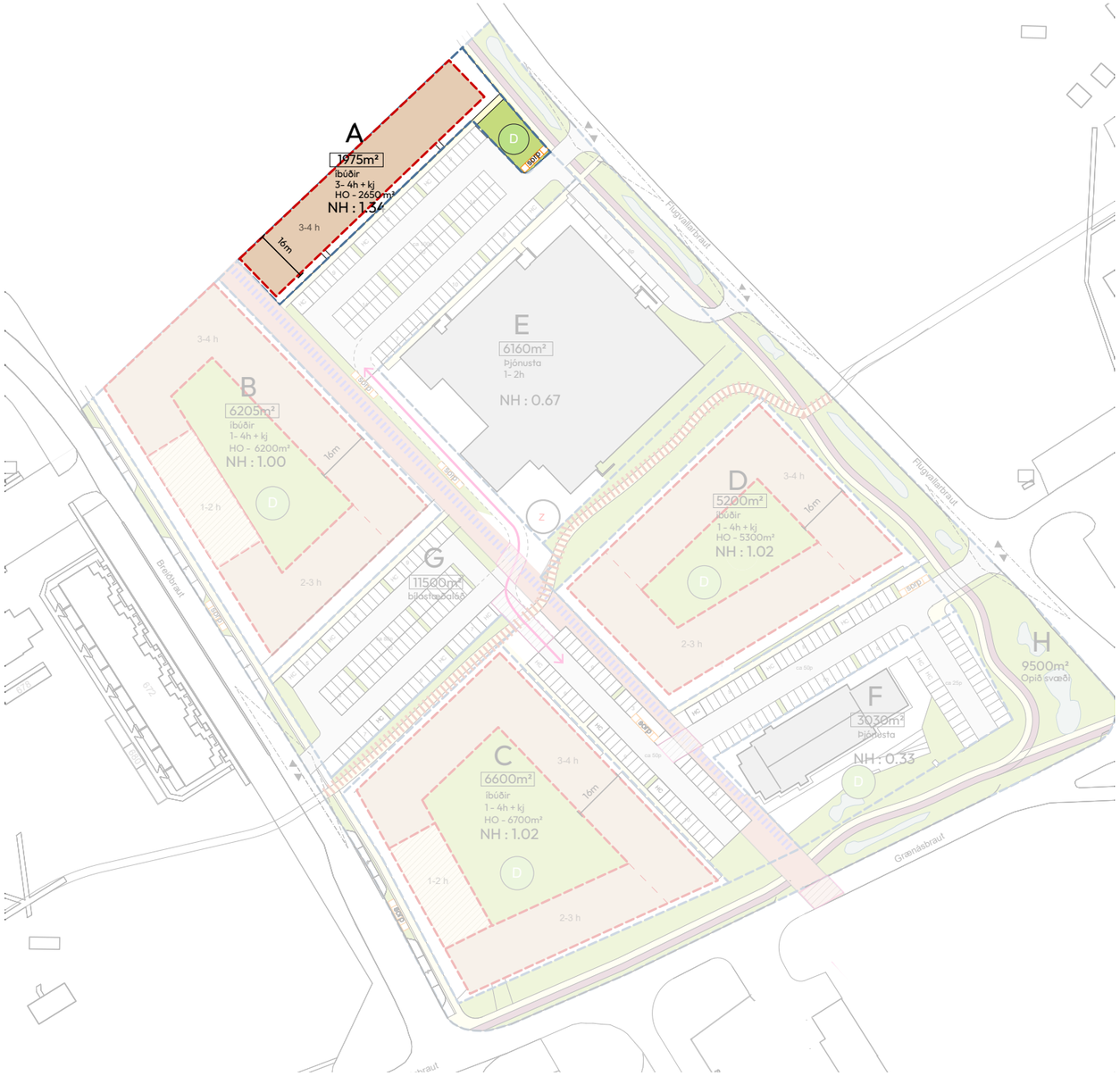
Jarðhæðir einkennast af forgörðum, bakgörðum og inngöngum. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 5.13.

Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 5.13.

Fjallað erum um þakform og kvisti í almennum skilmálum 5.13.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur stakstæðum lauftrjám á lóð.

Smáhýsi ekki heimiluð á lóð A.



Lóð	Lóðastærð (m2)	Stærð byggingarreits (m2)	Notkun	Hæðir bygginga	Íbúðafjöldi hámark	Nýtt Byggingarmagn ofanjarðar A-rými (m²)	Núverandi Byggingarmagn (m²)	Nýtingar-hlutfall ofanjarðar (A-rými)
Lóð A	1,975							
		1,385	Fjölbýlishús	3 -4 hæðir + kj.	32	2,650		1.34

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI

6.1 Lóð B

Á lóð B er gert ráð fyrir íbúðarhúsum, á 1-4 hæðum í opinni randbyggð.

Gert er ráð fyrir blöndu af stærri fjölbýlum, minni fjölbýlum og raðhúsum.

Jarðhæðir einkennast af forgörðum, inngörðum og inngöngum. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 5.13

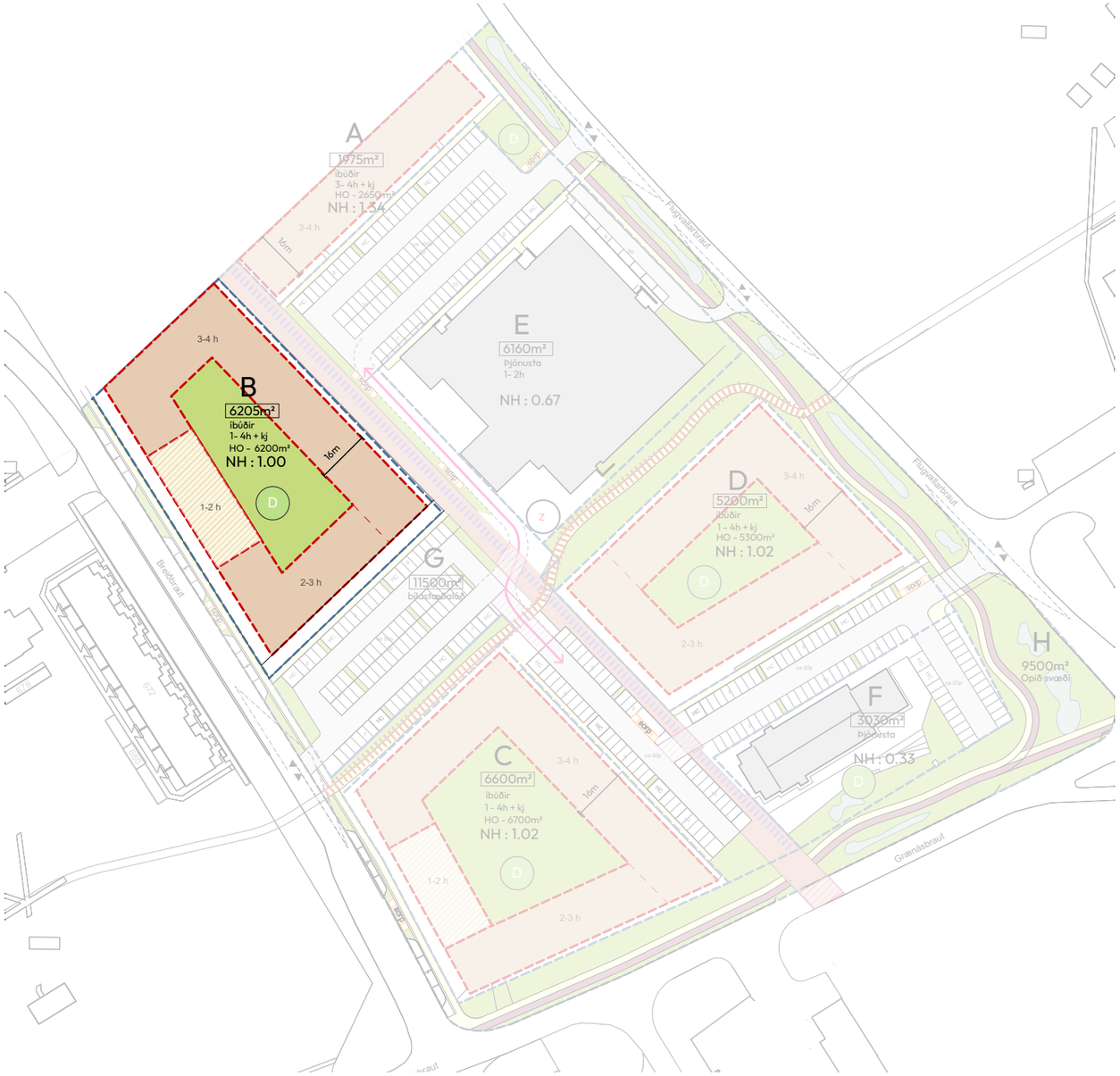
Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 5.13

Fjallað erum um þakform og kvisti í almennum skilmálum 5.13

Raðhús: Á lóð B er heimilt að staðsetja raðhús á 1-2 hæðum við Breiðbraut.
Bílastæði raðhúsa er á lóð G.
Raðhús skulu hafa garða til suðurs, en einnig er heimilt að hafa forgarð frá inngarði sem fylgir sömu skilmálum og sérnotafletir, sjá kafla 5.17
Inngangar raðhúsa skulu vera frá inngarði.

Gróðursetja skal a.m.k. eitt stakstætt tré á lóð fyrir hverja tíundu íbúð

Heimilt er að staðsetja tvö smáhýsi í inngarði. Sjá nánari skilmála um smáhýsi í kafla 5.9.



Lóð	Lóðastærð (m2)	Stærð byggingarreits (m2)	Notkun	Hæðir bygginga	Íbúðafjöldi hámark	Nýtt Byggingarmagn ofanjarðar A-rými (m²)	Núverandi Byggingarmagn (m²)	Nýtingar-hlutfall ofanjarðar (A-rými)
Lóð B	6,205							
		3,800	Fjölbýlishús og raðhús	1-4 hæðir + kj.	74	6,200		1.00

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI

6.1 Lóð C

Á lóð C er gert ráð fyrir íbúðarhúsum, á 1-4 hæðum í opinni randbyggð.

Gert er ráð fyrir blöndu af stærri fjölbýlum, minni fjölbýlum og raðhúsum.

Jarðhæðir einkennast af forgörðum, inngörðum og inngöngum. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 5.13

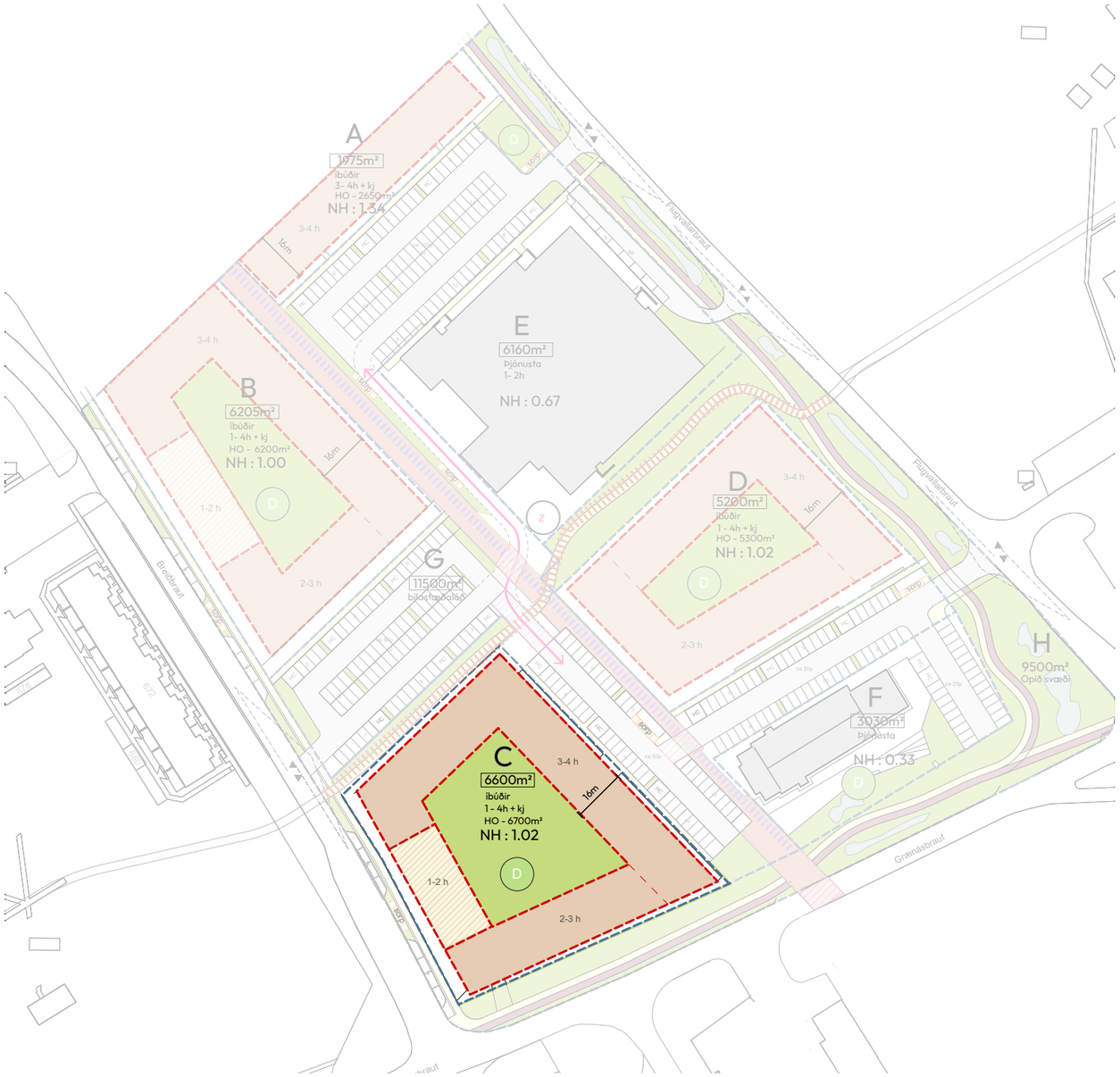
Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 5.13

Fjallað erum um þakform og kvisti í almennum skilmálum 5.13

Raðhús: Á lóð C er heimilt að staðsetja raðhús á 1-2 hæðum við Breiðbraut.
Bílastæði raðhúsa er á lóð G.
Raðhús skulu hafa garða til suðurs, en einnig er heimilt að hafa forgarð frá inngarði sem fylgir sömu skilmálum og sérnotafletir, sjá kafla 5.17
Inngangar raðhúsa skulu vera frá inngarði.

Gróðursetja skal a.m.k. eitt stakstætt tré á lóð fyrir hverja tíundu íbúð

Heimilt er að staðsetja þrjú smáhýsi í inngarði. Sjá nánari skilmála um smáhýsi í kafla 5.9.



Lóð	Lóðastærð (m2)	Stærð byggingarreits (m2)	Notkun	Hæðir bygginga	Íbúðafjöldi hámark	Nýtt Byggingarmagn ofanjarðar A-rými (m²)	Núverandi Byggingarmagn (m²)	Nýtingar-hlutfall ofanjarðar (A-rými)
Lóð C	6,600							
		3,920	Fjölbýlishús og raðhús	1-4 hæðir + kj.	80	6,700		1.02

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI

6.1 Lóð D

Á lóð D er gert ráð fyrir íbúðarhúsum, á 1-4 hæðum í opinni randbyggð.

Gert er ráð fyrir blöndu af stærri fjölbýlum, minni fjölbýlum

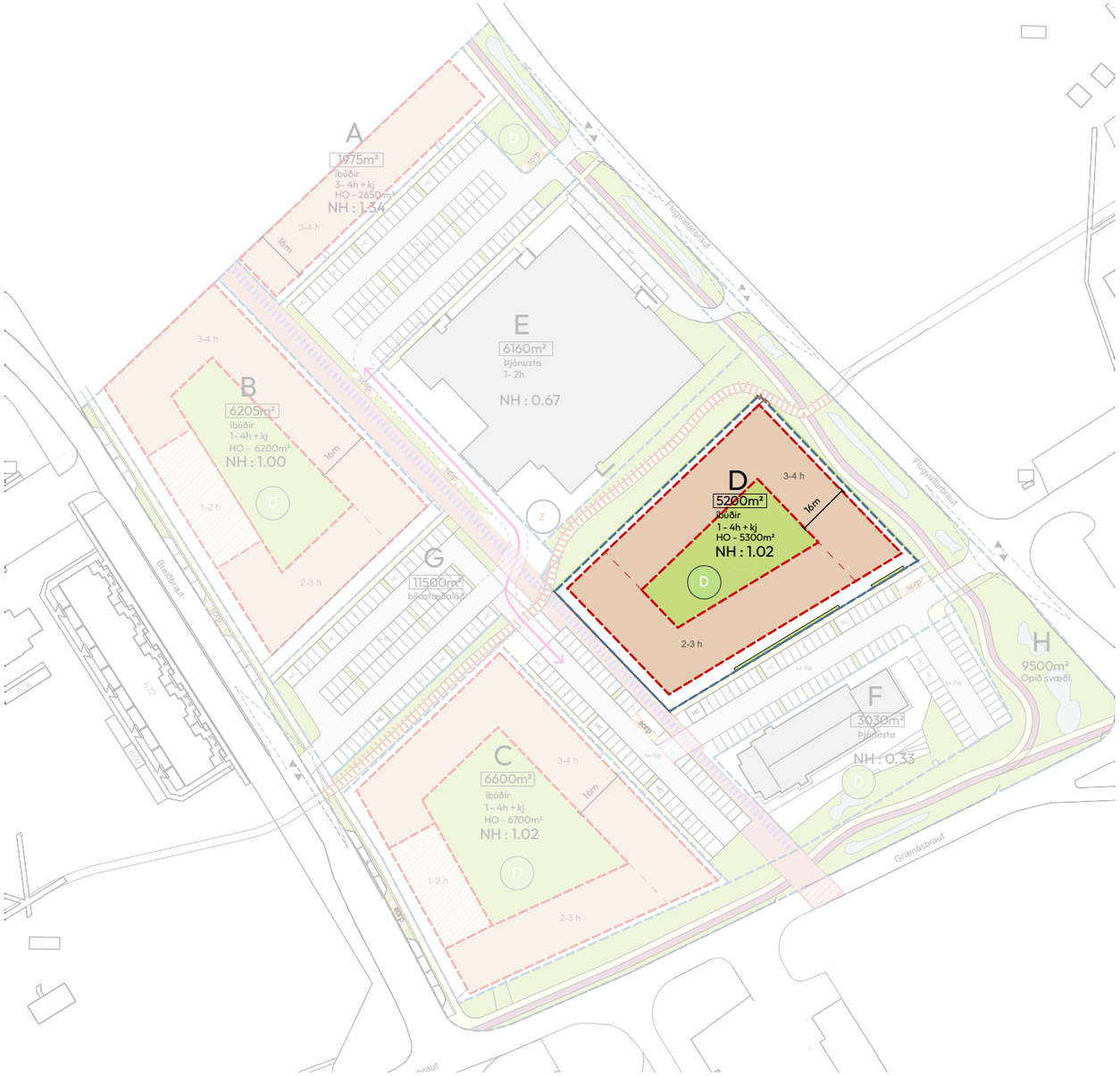
Jarðhæðir einkennast af forgörðum, inngörðum og inngöngum. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 5.13

Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 5.13

Fjallað erum um þakform og kvisti í almennum skilmálum 5.13

Gróðursetja skal a.m.k. eitt stakstætt tré á lóð fyrir hverja tíundu íbúð

Heimilt er að staðsetja eitt smáhýsi í inngarði. Sjá nánari skilmála um smáhýsi í kafla 5.9.



Lóð	Lóðastærð (m2)	Stærð byggingarreits (m2)	Notkun	Hæðir bygginga	Íbúðafjöldi hámark	Nýtt Byggingarmagn ofanjarðar A-rými (m²)	Núverandi Byggingarmagn (m²)	Nýtingar-hlutfall ofanjarðar (A-rými)
Lóð D	5,200							
		3,300	Fjölbýlishús	1-4 hæðir + kj.	64	5,300		1.02

7. MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Vel unnið og ígrundað umhverfismat var gert fyrir rammskipulag Ásbrúar / Ásbrú til framtíðar.
Uppbygging innan Spítalareits byggir að stærstum hluta á þeim markmiðum og framtíðarsýn sem sett var fram í rammaskipulagi. Umhverfisáhrif af þessari uppbyggingu ætti því að vera í takt við það sem var metið við gerð rammaskipulags.
Á bls 20 og 21 í rammaskipulagi má sjá umhverfismatið, en hér að neðan er hægt að sjá samantekt.

“Umhverfisáhrif uppbyggingar á Ásbrú í samræmi við tillögu um rammahluta aðalskipulags eru líkleg til að vera verulega jákvæð. Í raun er ekki um stefnubreytingu að ræða heldur nánari stefnumótun á lykilsvæði innan Reykjanesbæjar þar sem gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu. Rammahluti aðalskipulags um Ásbrú mun vera mikilvægur leiðarvísir til að uppbyggingin geti orðið sem farsælust fyrir heildina.”

UMHVERFISMAT

Í umhverfismatinu er greint frá því hvaða umhverfisáhrif þessi breyting á aðalskipulagi felur í sér, í samræmi við ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, nr. 111/2021. Nálgunin er í meginatriðum sú sama og í umhverfismati Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035.

Viðmið

Í umhverfismati Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 var settur fram listi yfir ýmsar stefnur og áætlanir sem gætu gefið viðmið fyrir mat á áhrifum. Af þeim eru hér dregin fram eftirfarandi skjöl og síðan vitnað til þeirra í umfjöllun um mat á áhrifum hér fyrir neðan, auk meginstefnu í sjálfu aðalskipulaginu.

- Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna
- Landsskipulagsstefna 2024-2038
- Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Valkostir

Sú stefna um fyrirkomulag byggðar sem sett er fram í rammahlutanum er borin saman við núllkost, sem felur það í sér að engar breytingar séu gerðar á gildandi aðalskipulagi. Mismunurinn á þessum tveimur kostum er einkum eftirfarandi:

- Óbreytt aðalskipulag með almenna stefnu fyrir Ásbrú
- Breyting á aðalskipulagi þar sem nánari stefna um Ásbrú er fest í sessi

Umhverfisþættir og áhrifamat

Eftirtaldir umhverfisþættir eru taldir geta orðið fyrir áhrifum, sjá nánar í umhverfismati aðalskipulagsins:

- Náttúrufar
- Loftslag
- Samfélag
- Auðlindir

Fjallað er um áhrif hvers valkosts á ofangreinda umhverfisþætti hér á eftir og vísað í viðmið eftir því sem við á.

Náttúrufar

Byggðin á Ásbrú er staðsett á röskuðu svæði á Miðnesheiði sem byggðist upp sem herstöð bandaríska hersins. Ásbrú er innan skilgreinds þéttbýlis Reykjanesbæjar, á svæði með nokkuð fábreytt gróðurfar og dýralíf og þar eru engin verndarsvæði. Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er sett fram stefna um að byggð verði þróuð á Ásbrú til að mæta íbúafjölgun og nýta betur þá innviði sem fyrir eru á Ásbrú. Í svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu er stefnt að því að vernda náttúruleg svæði og lágmarka áhrif byggðar á náttúru og lífríki og til þess er einnig vísað í heimsmarkmiðunum.

Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú myndi þýða það að þar yrði byggð sem hætta væri á að myndi þróast áfram með sundurlausum hætti og með hefðbundnu fráveitukerfi í stað blágrænna ofanvatnslausna.

Stefna skv. tillögu að rammahluta myndi hins vegar stuðla að því hverfið byggðist upp jafnt og þétt með sameiginlega heildarmynd að leiðarljósi. Þó að byggingarheimildir séu auknar, m.a. á athafnasvæðum, er það ekki á svæðum sem njóta sérstakrar verndar og getur þar að leiðandi minnkað ágang á vernduð svæði. Fest er í sessi stefna um blágræna innviði sem stuðlar að sjálfbærari nýtingu ofanvatns, viðhalds náttúrulegrar hringrásar vatns innan byggðarinnar og degur úr mengun.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

Loftslag

Það sem ræður mestu um loftslagsáhrif við þróun byggðar í þéttbýli er að skapa tækifæri fyrir íbúa og starfsemi til að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda í daglegu lífi. Þá skiptir einnig máli að byggð sé viðnámspolin fyrir áhrifum loftslagsbreytinga. Í aðalskipulagi, svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu er stefnt að því að efla innviði fyrir vistvæna ferðamáta, þ.e. göngu- og hjólreiðar. Landskipulagsstefna leggur áherslu á að vexti verði beint að þeim byggðakjörnum sem fyrir eru með þéttri, samfelldri byggð og endurskipulagningu vannýttra svæða. Auk þess skuli skipulag byggðar bregðast við við afleiðingum lofslagsbreytinga. Í heimsmarkmiðunum er lögð áhersla á að grípa til bráðra aðgerða gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra.

Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú myndi þýða að hætta væri á að byggðin myndi byggjast upp án þess að sérstök áhersla væri á vistvæna ferðamáta og styttri vegalengdir, sem myndi skila sér í meiri akstri og þannig meiri losun gróðurhúsalofttegunda.

Tillaga að rammahluta mun hins vegar draga úr loftslagsáhrifum með stefnu um þéttingu byggðar í hverfinu sem heild og eflingu vistvænna ferðamáta. Meiri gróður á grænum svæðum stuðlar að bindingu kolefnis. Með stefnu um blágrænar ofanvatnslausnir er seigla samfélagsins bætt m.t.t. afleiðinga lofslagsbreytinga, s.s. aukinni úrkomuákefð og flóðahættu auk eflingu líffræðilegs fjölbreytileika.

Niðurstaðan er sú að miðað við núllkostinn hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

Samfélag

Samfélagið í Reykjanesbæ er nátengt uppbyggingu og umsvifum á Keflavíkurflugvelli auk afleiddra starfa af þeirri starfsemi. Keflavíkurflugvöllur er jafnframt mikilvægur fyrir samfélag á landinu öllu. Í svæðisskipulagi er stefnt að því að sveitarfélögin á Suðurnesjum vinni í sameiningu að uppbyggingu flugvallarins og þróun atvinnusvæða í nágrenni hans. Í landsskipulagsstefnu er áhersla á að leita leiða til að auka fjölbreytni atvinnulífs og að skipulag stuðli að uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa. Í aðalskipulaginu segir að leita þurfi leiða til að fjölga atvinnutækifærum sem nýta flugvöllinn en eru ekki háð ferðaþjónustu, s.s. flutningaþjónustu, framleiðslustarfsemi og aukin umsvif á öryggissvæðinu. Einnig er talað fyrir mikilvægi félagslegrar blöndunar, lýðheilsu, aukinna lífsgæða og að tryggja gott aðgengi að þjónustu.

Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú myndi þýða að hætta væri á að hraður vöxtur og umsvif flugvallarins gæti þróun á svæðinu erfiða.

Stefna skv. tillögu að rammahluta myndi hins vegar festa í sessi sameiginlega sýn þróunaráætlunar K64 fyrir áhrifasvæði flugvallarins sem skiptir máli bæði innan þessa svæðis og þjóðhagslega fyrir landið allt. Þá er einnig mörkuð nánari sýn um fyrirkomulag atvinnustarfsemi í tengslum við flugvöllinn, s.s. á Háaleitishlaði þar sem miklir möguleikar eru á fjölbreyttri atvinnustarfsemi og vettvangi fyrir nýsköpun og tækni. Með sameiginlegri sýn fyrir hverfið er stuðlað að uppbyggingu fjölbreyttra íbúðakosta sem skapa vettvang fyrir félagslega blöndun. Þétting byggðar styrkir grundvöll fyrir nærþjónustu og almenningssamgöngur á svæðinu. Lýðheilsa er efld með bættum tækifærum til hreyfingar og útivistar með stefnu um grænt svæði, göngu- og hjólastíga. Nærumhverfi er bætt með auknum gróðri og meira skjóli sem skapast með hæfilega þéttri byggð. Áhersla er lögð á þróun byggðar sem er utan helstu hjóðmengunarsvæða við flugvöllinn, utan hættusvæðis tengdum jarðhræringum á Reykjanesi og fjarri sjávarflóðasvæðum. Ásýnd er bætt með meiri hverfisheild og áhugaverðari bæjarrýmum.

Niðurstaðan er sú að miðað við núllkostinn hefur uppbygging skv. tillögunni **verulega jákvæð áhrif**.

Auðlindir

Reykjanes er ríkt af náttúruauðlindum sem Reykjanesbær nýtur góðs af en hvers konar uppbygging felur í sér einhverja nýtingu á auðlindum. Í dag eru mörg vannýtt svæði innan Ásbrúar og byggðin er dreifð sem gerir það að verkum að innviðir eru víða illa nýttir. Í aðalskipulagi, svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu er meginstef um að tryggja ábyrga og hagkvæma nýtingu auðlinda til hagsbóta fyrir íbúa og komandi kynslóðir. Um það er einnig fjallað í heimsmarkmiðunum.

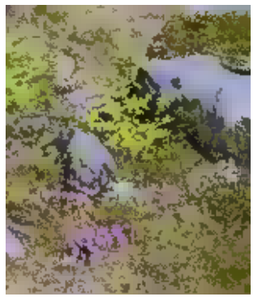
Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú felur í sér uppbyggingu þar sem núverandi landrými og innviðir eru betur nýttir, hefur ekki áhrif á verndarsvæði og skerðir ekki náttúruauðlindir svæðisins.

Stefna skv. tillögu að rammahluta leggur til þéttari byggð sem er á heildina litið ennþá betri nýting á landrými og núverandi innviðum. Tillagan hefur jafnframt ekki heldur áhrif á verndarsvæði né skerðir náttúruauðlindir.

Niðurstaðan er sú að miðað við núllkostinn hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

Samantekt

Umhverfisáhrif uppbyggingar á Ásbrú í samræmi við tillögu um rammahluta aðalskipulags eru líkleg til að vera **verulega jákvæð**. Í raun er ekki um stefnubreytingu að ræða heldur nánari stefnumótun á lykilsvæði innan Reykjanesbæjar þar sem gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu. Rammahluti aðalskipulags um Ásbrú mun vera mikilvægur leiðarvísir til að uppbyggingin geti orðið sem farsælust fyrir heildina.



* Umhverfismat ALTA sem gert var fyrir Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn fyrir Ásbrú

8. UMSAGNARAÐILAR

8.1 Listi yfir umsagnaraðila

Suðurnesjabær

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar

Landhelgisgæsla Íslands, varnarmálasvið
Minnti á ákvæði svæðisskipulags um hámarksbyggingarhæð (45,42 m.y.s.) og klæðningar. Bent var á að hafa þurfi samráð áður en slík leyfi eru veitt. Einnig var vakin athygli á að hljóðvist útreikninga taka ekki mið af herflugi og mælt með hertum hljóðvistarkröfum við hönnun bygginga.

HS Veitur

Míla
Benti á að lagnir félagsins liggja um svæðið. Óskað er eftir samráði við Mílu þegar kemur að framkvæmdum, þar sem hugsanlegur áhugi er á að taka þátt í þeim.

Landsnet

Vegagerðin

Umhverfisstofnun

Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
Benti á að gæta þurfi að hugsanlegri jarðvegsmengun á reitnum vegna eldri starfsemi Varnarliðsins, og að framkvæmdaaðilar skuli fylgja verklagi og leiðbeiningum HES komi mengun í ljós. Jafnframt var bent á að á aðliggjandi reit fari nú fram mengandi starfsemi og að gert verði ráð fyrir fráveitulagningu; það liggi þó ekki fyrir hvort og hvernig skólphreinsun verði útfærð.

Minjastofnun Íslands

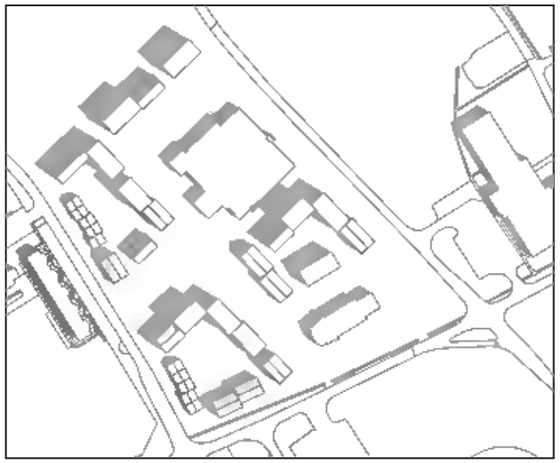
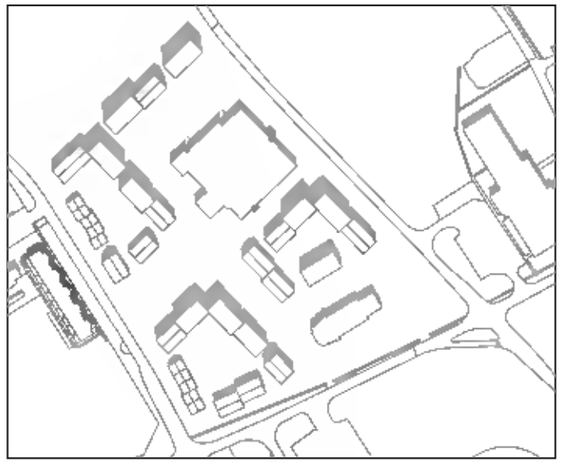
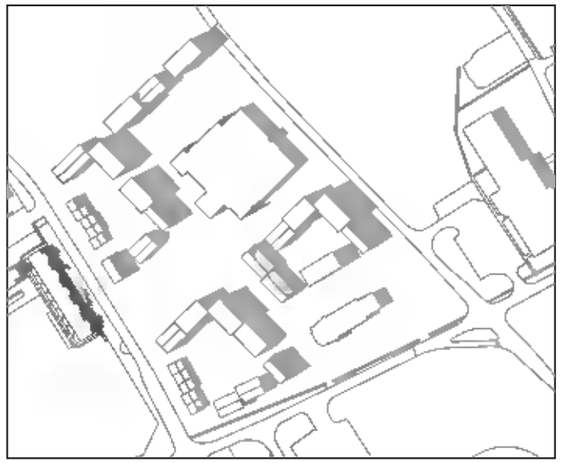
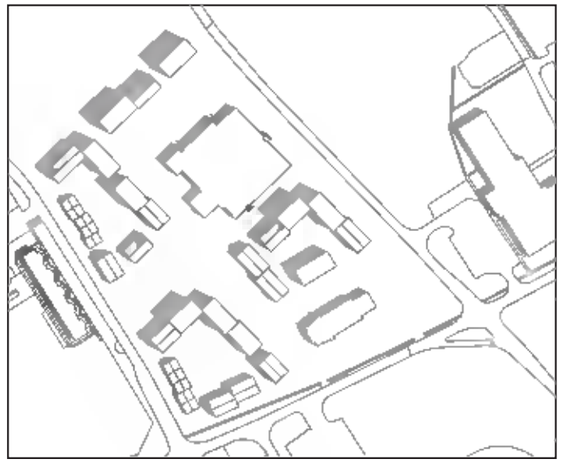
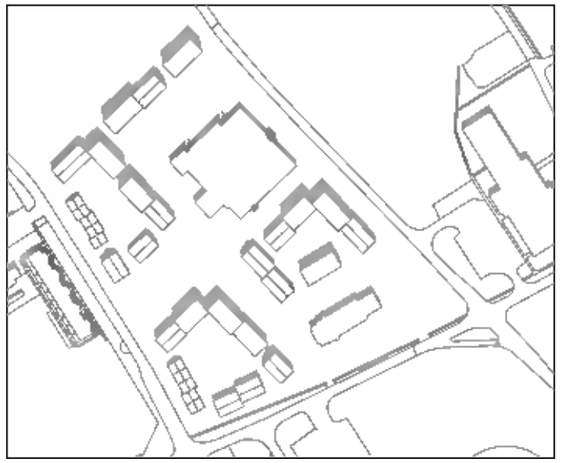
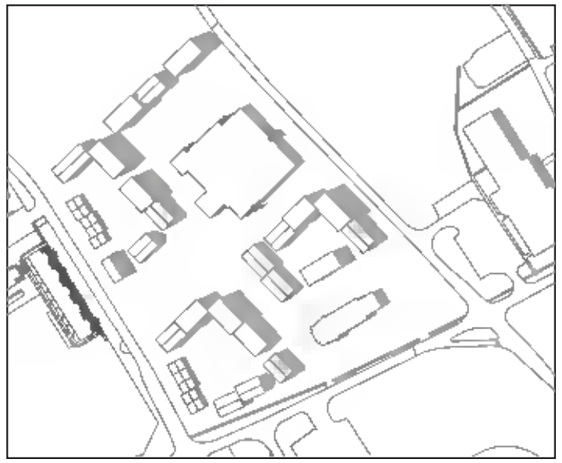
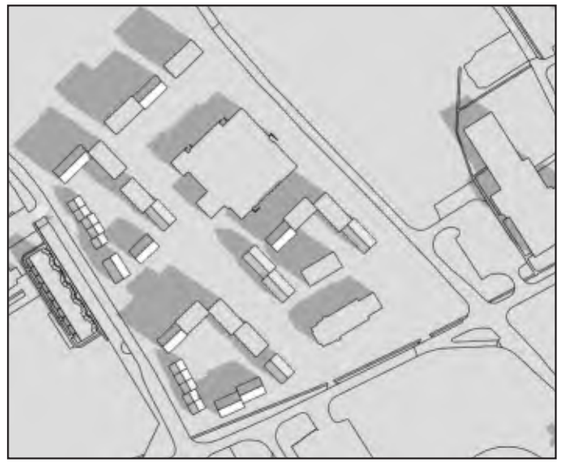
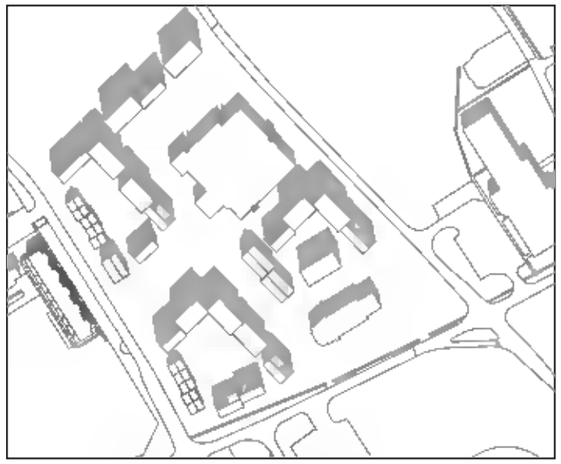
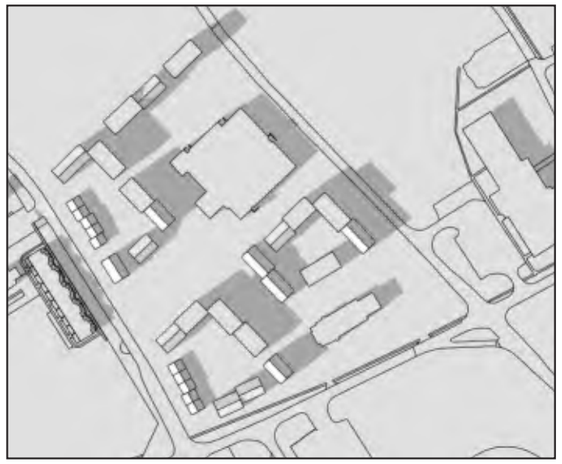
Veðurstofan
Gerði ekki athugasemdir við tillöguna, en benti á að taka skuli fram í greinargerð að ekki séu takmarkanir á landnotkun vegna náttúruvár tengdri eldsumbrotum. Einnig var greint frá því að svæðið geti orðið fyrir áhrifum af jarðskjálftum og loftborinni mengun frá eldgosi.

Brunavarnir Suðurnesja
Gerðu ekki athugasemdir við tillöguna, en bentu á mikilvægi þess að tryggð verði aðkoma slökkvibifreiða að byggingum, sérstaklega þar sem inngarðar eða innri rými afmarkast af húsum. Jafnframt var bent á að hugað verði að staðsetningu brunahana í samræmi við nýtt skipulag og aðkomu neyðarbifreiða.

9. SKILMÁLATAFLA

Lóð	Lóðastærð (m2)	Stærð byggingarreits (m2)	Notkun	Hæðir bygginga	Íbúðafjöldi hámark	Nýtt Byggingarmagn ofanjarðar A-rými (m²)	Núverandi Byggingarmagn (m²)	Nýtingar-hlutfall ofanjarðar (A-rými)	Fjöldi bílastæða á lóð
Lóð A	1,975								
		1,385	Fjölbýlishús	3 -4 hæðir + kj.	32	2,650		1.34	
Lóð B	6,205								
		3,800	Fjölbýlishús og raðhús	1-4 hæðir + kj.	74	6,200		1.00	
Lóð C	6,600								
		3,920	Fjölbýlishús og raðhús	1-4 hæðir + kj.	80	6,700		1.02	
Lóð D	5,200								
		3,300	Fjölbýlishús	1-4 hæðir + kj.	64	5,300		1.02	
Lóð E	6,160								8
		-	Þjónusta (Byggðarsafn)	1 hæð			4,113	0.67	
Lóð F	3,030								25
		-	Þjónusta (Andrews)	2 hæðir			988	0.33	
Lóð G	11,500		Bílastæði						288
LóðH	9,500		Opið svæði						20
Heild samtals	**50,170**	**12,405**			**250**	**20,850**	**5,101**	**0.52**	**341**

10. SKUGGAVARP

	10:00	13:00	17:00
1. maí			
21. júní			
21. sept/mars