

Ásbrú Suðurbraut - nýtt deiliskipulag

Greinargerð og skilmálar

9. mars 2026



Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann ___/___20___ og í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann ___/___20___.

Tillagan var auglýst frá ___/___20___ með athugasemdafresti til ___/___20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20___

Gunnar Kristinn Ottóson, skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur

Efnisyfirlit

1. Inngangur	5
1.1. Almennt	5
1.2. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins	6
1.3. Aðilar að gerð deiliskipulags	6
1.4. Skipulags- og samráðsferli	6
1.5. Umsagnaraðilar	7
1.6. Deiliskipulag og gögn	7
2. Forsendur tillögu	7
2.1. Staðhættir og umhverfi	7
2.2. Veður- og náttúrufar	8
2.3. Minjar	8
2.4. Samgöngur	8
2.5. Hljóðvist	9
2.6. Veitur og lagnir	9
2.7. Ofanvatn	9
3. Deiliskipulagstillaga	12
3.1. Markmið	12
3.2. Lýsing tillögu	13
3.3. Umhverfisáhrif	14
3.4. Blágrænar ofanvatnslausnir - almennt	15
3.5. Heimsmarkmið	15
4. Almennir skilmálar	16
4.1. Almennt	16
4.2. Íbúðir; gerðir og stærðir	16
4.3. Áfangaskipting	16
4.4. Hönnun mannvirkja/byggingaráform	17
4.5. Lóðarblöð	17
4.6. Byggingareitir	17
4.7. Húshæðir og þök	17
4.8. Aðkoma í byggingar, inngangar og aðgengi í garð	18
4.9. Útlit og yfirbragð, byggingarefni	18
4.10. Svalir, svalalokanir og sérafnotareitir	19
4.11. Útlit og yfirbragð/hönnun lóða	20
4.12. Götur, stígar og bílastæði	21
4.13. Hjólastæði og hjólaskýli/-geymslur	23
4.14. Gróður	24
4.15. Lýsing	25
4.16. Veitur og lagnir	25
4.17. Blágrænar ofanvatnslausnir	26
4.18. Úrgangslausnir	27
4.19. Hljóðvist	27
5. Sérákvæði	28
5.1. Lóðir	28
5.1.1. Lóðir L og M	28
5.1.2. Lóðir E, I og N	28
5.2. Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun	29
5.2.1. Fjölbýlishús F-1	29
5.2.2. Fjölbýlishús F-2	29
5.2.3. Fjölbýlishús F-3	29
5.2.4. Raðhús	29
5.2.5. Byggingar með sérstaka notkun S	29
6. Kennisnið	30
7. Skilmálatafla	31



Mynd 1. Fuglaperspektíva, horft úr suðvestri. Dæmi um íbúðabyggð.

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 270 íbúðir þar sem áður var opið svæði.

Deiliskipulagsvinnan byggði forsendum aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035, Þróunaráætlun Kadeco, K64, og Rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035 Ásbrú til framtíðar.

Deiliskipulagið er útfært á grundvelli stefnu sem sett er fram í rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar fyrir Ásbrú. Þar eru lagðar meginlínur um landnotkun og samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda. Í rammahlutanum eru þau svæði sem deiliskipulagið nær til skilgreind sem lykiluppbyggingarsvæði við þróun Ásbrúar.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsuppdrátti og skýringauppdráttum.

1.2. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í hjarta hverfisins Ásbrú í Reykjanesbæ og nær yfir svæði sem er um 3,3 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Suðurbraut til norðausturs, spildu til suðausturs, byggð við Keilisbraut til suðvesturs og íbúðabyggð til norðausturs við Suðurbraut. Þetta svæði markar ákveðna skipulagslega heild með fyrirheit um samhangandi byggð með heilsteypt byggðamynstur. Aðkoma að svæðinu er um Suðurbraut.



Mynd 2. Afmörkun deiliskipulagssvæðis

1.3. Aðilar að gerð deiliskipulags

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir handhafa byggingarréttar á Suðurbrautarreit, Stofnhús ehf. og Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Kadeco í nánú samráði við skipulagsyfirvöld í Reykjanesbæ.

1.4. Skipulags- og samráðsferli

Tillaga á vinnslustigi

Bæjarstjórn samþykkti á fundi þann 18. mars 2025 að auglýsa vinnslutillögu að nýju deiliskipulagi á Suðurbrautarreit skv 40.gr skipulagslaga nr 123/2010. Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi var kynnt á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar frá 03.04. 2025 til 25.04. 2025. Fjórar athugasemdir bárust á kynningartíma.

Tillaga deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan er auglýst með áberandi hætti og er aðgengileg á vef sveitarfélagsins í Skipulagsgátt. Athugasemdafrestur er að lágmarki 6 vikur. Tillagan er á sama tíma send umsagnaraðilum.

Athugasemdir og ábendingar skulu berast í gegnum Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Að auglýsingu lokinni verður unnið úr athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast og þeim svarað efnislega. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar verður gildistaka deiliskipulagsins auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

1.5. Umsagnaraðilar

Skipulagsstillagan var send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- HS Veitur
- Míla
- Próunarfélag Keflavíkurflugvallar
- Landsnet
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Minjastofnun Íslands
- Suðurnesjabær
- Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar
- Landhelgisgæslan,
- Brunavarnir Suðurnesja

1.6. Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:1000, skýringaruppdraetti í 1:1000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

Samhliða skipulagsvinnunni var gert minnisblað um greiningu á breyttu gatnamótaskipulagi á Suðurbrautarreit (unnið af VSB) til grundvallar ákvarðanatöku.

2. Forsendur tillögu

2.1. Staðhættir og umhverfi

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í hjarta hverfisins Ásbrú í Reykjanesbæ og er um 3,3 ha að stærð. Í dag er svæðið óbyggður melur og hallar lítilla til suðausturs. Lítil gróður er á svæðinu. Á svæðinu er manngerð mön í hálfhring sem var að sögn kunnugra ætluð til mannfögnuða á tyllidögum. Á svæðinu er í dag frísbíggjvöllur sem verður færður innan Ásbrúar.

Nokkur byggð er á svæðinu í kring sem er blönduð, þjónustu-, atvinnu- og íbúðabyggð.

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

Engar jarðsprungur eru þekktar á svæðinu.



Mynd 3. Loftmynd af deiliskipulagssvæðinu, tekin úr suðaustri

2.2. Veður- og náttúrufar

Helstu ríkjandi vindáttir eru suðaustlægar og norðaustlægar. Landfræðileg staðsetning og lítið náttúrulegt skjól gerir það að verkum að á svæðinu er nokkuð vindasamt. Nærliggjandi byggð myndar þó eitthvað skjól, en tækifæri eru til að auka það með aukinni byggð og auknum gróðri. Svæðið er innan skilgreinds þéttbýlis, á mikið til röskuðu svæði, og er gróður og dýralíf nokkuð fábreytt.

Sjá nánar rammahluta aðalskipulags.

2.3. Minjar

Samkvæmt vefsíðu Minjastofnunar Íslands eru ekki neinar minjar skráðar.

Ekki leikur grunur á að á svæðinu kunni að leynast fornminjar og því ekki gerð sérstök fornleifaskráning. Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

Fyrir liggur ritið Ásbrúarhverfi í Reykjanesbæ - Byggingarsaga eftir Friðþór Eydal (2019), þar sem gerð er grein fyrir þróun Ásbrúar. Ekki var unnin húsakönnun fyrir svæðið þar sem engar byggingar eru á svæðinu.

2.4. Samgöngur

Bílaumferð

Góð akstursaðkoma er að svæðinu, en hún er um Suðurbraut. Suðurbraut er safngata og skilgreind sem græn gata í rammaskipulagi, en hún tengist Grænásbraut ("bæjargata") sem tengist svo Reykjanesbraut. Sjá nánari skilgreiningar í rammaskipulagi.

Almenningssamgöngur

Í jaðri Ásbrúar er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurflugvelli til Reykjavíkur (KRL), sem þarf að vera í góðum tengslum við strætókerfi Reykjanesbæjar og nágrennis. Stefnt er að því að KRL-stöðin verði vel aðgengileg hjólandi og gangandi og mögulega með bílastæði fyrir fólk sem vill taka almenningssamgöngur til Reykjavíkur (“park and ride”).

Í dag eru stoppistöðvar strætisvagna Reykjanesbæjar í Ásbrú, en gert er ráð fyrir endurbættu kerfi með s.k. “Ásbrúarhring” með nýjum tengingum þar sem nánast öll íbúðarbyggð og atvinnusvæði verði innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá stoppistöð. Suðurbrautarreitur er í innan við 5 mínútna göngufjarlægð frá næstu stoppistöðvum.

Hjólandi og gangandi

Vistvænar samgöngur, hjól, gangandi umferð og almenningssamgöngur, njóta forgangs í umferðinni. Deiliskipulagssvæði er hluti af skilgreindu stígakerfi hverfisins. Megin leiðir gangandi og hjólandi eru fyrst og fremst í grænum geira meðfram Suðurbraut, en Reykjanesbær mun sjá um rekstur og viðhald. Gert er ráð fyrir að hjólandi geti verið með annarri umferð í götum með 30 km/klst.

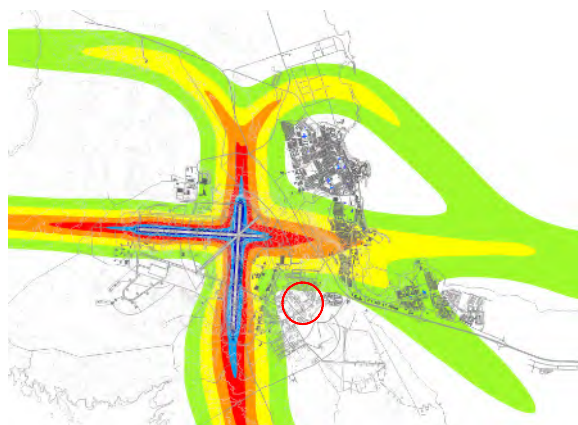
S.k. heilsustígur liggur í gegnum svæðið við syðsta hluta, hann verður færður og aðlagður að nýju deiliskipulagi í samráði við og með þátttöku Reykjanesbæjar.

Sjá nánar fylgiskjal, minnisblað VSB um ný gatnamót við Suðurbraut.

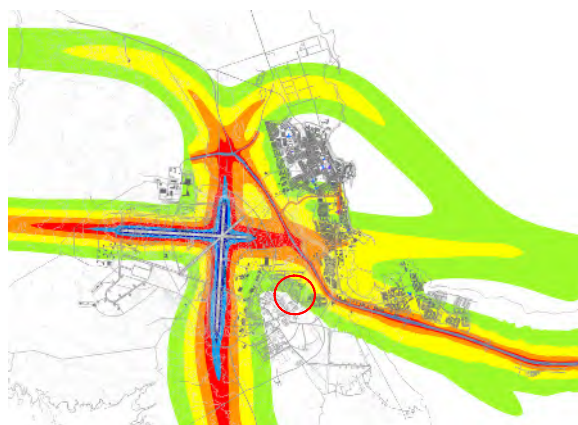
2.5. Hljóðvist

Helsta uppspretta utanaðkomandi hávaða á svæðinu er vegna flugumferðar, bæði af farþegaflugi og flugi herpota, en Keflavíkurflugvöllur er bæði her- og borgaralegur flugvöllur.

Sjá hávaðakortlagningu skv. Eu 2002/49/EC.



Mynd 4. Hávaðakortlagning af Keflavíkurflugvelli, deiliskipulagssvæði merkt með rauðum hring



Mynd 5. Hávaðakortlagning af Keflavíkurflugvelli og Reykjanesbraut, deiliskipulagssvæði merkt með rauðum hring

Hávaðakortlagningin sýnir að skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. hávaðamengunar frá flugvöllum eða amk. undir 55 dB(A). Í umsögnum frá Landhelgisgæslunni og Isavia kemur fram að hljóðvistarkort og útreikningar taka ekki tillit til herflugs m.a. við Háaleitishlað og því geti raunhljóðvist verið slakari en útreiknað kort sýnir.

Ekki er skilgreint nánar hvað felst í herflugi þar sem hugtakið er ekki skilgreint í íslenskum lögum og reglum, en líkur eru á að það taki til starfsemi loftrýmiseftirlits og varnaræfinga. Ekki liggja fyrir nánari upplýsingar um hvað felst í starfseminni og að hve miklu leyti hún getur verið íþyngjandi m.t.t. hljóðstígs, einkum þar sem hún er óregluleg og ekki fyrirsjáanleg fyrir almenning. Herþotur, sem eru sérstaklega hávaðasamar, athafna sig ekki á Háaleitishlaði, enda er það ekki hluti öryggissvæðis Keflavíkurflugvallar. Einu gögnin sem hægt er að styðjast við er fyrirliggjandi hávaðakort.

Bent er á að fyrirhugað er samkvæmt rammaskipulagi Ásbrúar að reisa athafnahúsnæði við Háaleiti og Háaleitishlað sem muni skerma íbúðabyggð á Ásbrú fyrir hávaða frá flugvöllum þar, og að við skipulag byggðar þar verði hljóðmanir og veggir sem hafi gagngert það markmið að skapa góðar aðstæður í íbúðabyggðinni á Ásbrú. Engu að síður verður í skilmálum skilyrt að með aðaluppdráttum fylgi hljóðvistargreining um hvernig kröfur um fullnægjandi hljóðvist samkvæmt gildandi byggingarreglugerð verði uppfylltar.

2.6. Veitur og lagnir

Á Suðurbrautarreit eru eftirfarandi stofnlagnir til staðar:

- Jarðstrengur 132kV í eigu Verne
- Jarðstrengur 11kV í eigu HS Veitna
- Ljósleiðarar í eigu Mílu

Ofangreindar stofnlagnir liggja allar í jaðri Suðurbrautar. Sjá stofnlagnasvæði á skipulagsuppdrætti. Ef kemur til að færa þurfi stofnlagnir þarf slíkt að vinnast í samvinnu við viðkomandi veitustofnun á grundvelli samkomulags um kostnaðarskiptingu vegna m.a. aldurs viðkomandi lagnar og endurnýjunarþörf.

2.7. Ofanvatn

Á Ásbrú hefur ofanvatn ætíð verið leyst með því að láta regnvatn sitra ofan í jarðveginn sem mest staðbundið, þar sem það gufar upp, nærir plöntur eða rennur niður í grunnvatn. Við mikla úrkomu-ákefð er ofanvatni veitt í stofnskurðakerfi Ásbrúar. Stofnskurðarkerfið liggur um Ásbrú og rennur það með náttúrulegum hætti út af svæðinu þar sem stærra yfirborð, vatnsfarvegir og tjarnir taka við og þaðan sitrar það niður í grunnvatnstrauma. Lausnir af þessu tagi, sem oft nefnast blágrænar ofanvatnslausnir, hafa marga kosti, jafnt fjárhagslega sem umhverfislega. Rammaskipulag Ásbrúar vinnur áfram með þessa nálgun á meðhöndlun ofanvatns og er það gert á Suðurbrautarreit líka.

2.8. Skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar er notkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði, M5. Þar segir eftirfarandi:

M5 Ásbrú. Á Ásbrú er gert ráð fyrir blöndun byggðar, verslana, veitingastaða, þjónustu, gistirýma og íbúða, ásamt nýtingu á fyrrum samfélagsbyggingum, íþróttamannvirkjum, leikja- og kvikmyndasölum

o.s.frv. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð. Svæðið er stækkað talsvert og getur rúmað umtalsvert af nýjum íbúðum og mögulegt að byggist fleiri en 1000 íbúðir innan svæðisins. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Sjá einnig rammaskipulag fyrir **Ásbrú: Ásbrú til framtíðar – framtíðarsýn til 2050.**



Mynd 6. Aðalskipulag Reykjaneshvöllur 2020-2035, úrdráttur

Rammaskipulag

Í rammahluta Aðalskipulags Reykjaneshvöllur 2023-2035, Ásbrú til framtíðar, eru lagðar nánari línur fyrir deiliskipulagsvinnu varðandi landnotkun, samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun, mótun staðaranda og blágrænar ofanvatnslausnir.

Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi fyrir alla aldurs- og samfélagshópa. Áætlað er að fleiri nýir skólar muni rísa á Ásbrú eftir því sem hverfið byggist upp en að fyrsti ný skólinn verði milli tveggja stærstu íbúðarhverfanna í dag. Þar er einnig gert ráð fyrir almenningsgarði og einstöku leiksvæði sem ætti að hafa sérstöðu og laða að sér fólk úr öðrum hverfum og bæjarfélögum.

Í rammaskipulaginu eru sett fram fjögur leiðarljós og markmið sem ætlað er að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt og til að nýta þau fjölmörgu tækifæri sem eru til staðar.

Helstu áherslur úr rammahluta Aðalskipulags Reykjaneshvöllur 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:

- Gert er ráð fyrir einnar til fjögurra hæða byggingum
- 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.



Mynd 7. Skýringaruppdráttur úr rammaskipulagi

Þróunaráætlun

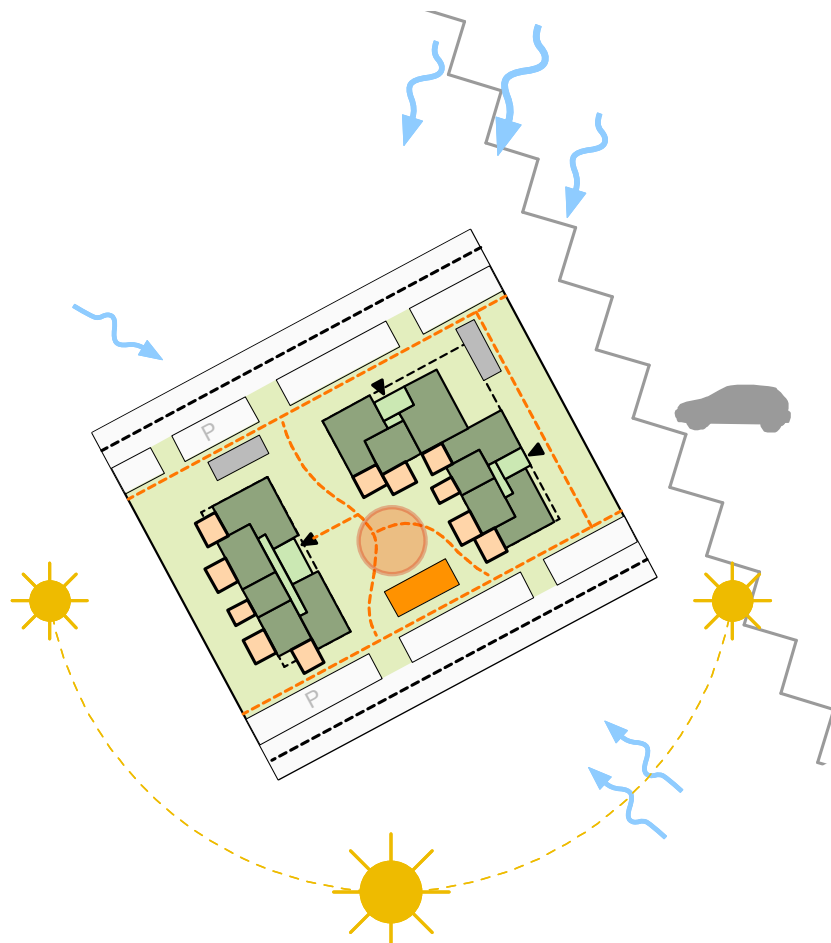
Í þróunaráætlun Kadeco, K64, fyrir nærsvæði Keflavíkurflugvallar er horft fram til ársins 2050. Þróunaráætlunin er heildstæð sýn á uppbyggingu í kringum Keflavíkurflugvöll á ákveðnum þróunarsvæðum sem saman mynda vistkerfi sem einkennist af samvinnu og sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar og sjálfbærrar byggðaþróunar. Eitt af svæðunum sem tekið er fyrir er Ásbrú, fyrrum íbúðasvæði bandaríska hersins. Í K64 segir m.a. að núverandi byggð er nokkuð gisin og með opin svæði og er markmið áætlunar að nýta þá möguleika sem svæðið býður upp á og þetta byggð á vistvænan hátt. Ásbrú er nýtt hjarta svæðisins.

3. Deiliskipulagstillaga

3.1. Markmið

Með gerð deiliskipulagsins er að lagður grunnur að jákvæðri þróun Ásbrúar sem aðlaðandi bæjarhluta með líflegum samkomusvæðum, grænum og vistlegum almenningsrýmum og vönduðu íbúðarhúsnæði. Helstu markmið nýrrar deiliskipulagstillögu á Suðurbrautarreit eru:

- Að móta heildstætt og hlýlegt íbúðahverfi með í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar, rammahluta þess og þróunaráætlun Kadeco, K64.
- Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamynstri á Ásbrú.
- Að fjölga íbúðum á Ásbrú af fjölbreyttum stærðum og gerðum.
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum.
- Að skapa gróðursæl, skjólsæl og góð útisvæði til leiks og dvalar
- Að á svæðinu verði blágrænar ofanvatnslausnir, gegndræpt yfirborð og græn svæði



Mynd 8. Tekið tillit til staðháttar: sól, birta, vindur, umferð, hávaði og mengun. Byggingar mynda klasa í kringum garða.

3.2. Lýsing tillögu

Nýtt deiliskipulag á Suðurbrautarreit skapar heildstæða og hlýlega íbúðabyggð sem almennt er tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishús, staðsett í hjarta Ásbrúar. Á tveimur reitum verða fimm hæða byggingar heimilar. Fjöldi íbúða er samtals 270 að hámarki.

Fyrirkomulag bygginga tekur tillit til höfuð- og vindátta og tryggir þannig góð birtuskilyrði og skjól fyrir íbúa. Byggingar fara lækandi úr norð/norðaustri og til suð/suðvesturs. Hæstu byggingarnar (5 hæða) við Suðurbraut styrkja götumyndina og eru kennileiti svæðisins. Lægstu byggingarnar (fjölbýlishús/raðhús) eru staðsettar á suður- og suðvesturhluta svæðis.

Byggingar mynda klasa í kringum sex sameiginlega garða á 10 íbúðalóðum. Við alla sex garða er gert ráð fyrir byggingu með sérstaka notkun, annarri en fyrir íbúðir. Þar gæti t.d. risið garðskáli eða samkomuhús. Markmið með þeim er að efla íbúasamfélagið, styrkja útsvæðið og ramma betur inn garðana.

Íbúðagerðir eru fjölbreyttar, allt frá stúdíóíbúðum og upp í fjögurra til fimm herbergja íbúðir. Um er að ræða fjölbreytta gerð fjölbýlishúsa, hefðbundin stigagangahús, á tilteknum reitum eru svalagangahús leyfð (þar sem svalagangur snýr að garði) og á tveimur lóðum eru raðhús.

Góð aðkoma er tryggð í byggingar og hugað er að góðum tengingum, bæði gönguleiðum og bílastæðum. Þrjár nýjar götur og gatnamót verða til við Suðurbraut. Grænn geiri liggur meðfram austurhluta svæðisins með samgöngustíg og tengist öðrum samgöngustígum Ásbrúar. S.k. heilsustígur liggur í gegnum svæðið við syðsta hluta, hann verður færður og aðlagður að nýju deiliskipulagi í samráði við og með þátttöku Reykjanesbæjar.



Mynd 9. Skipulagsuppráttur

3.3. Umhverfisáhrif

Lögd verður áhersla á að lágmarka neikvæð áhrif á umhverfið og leysa tæknileg atriði á vistvænan hátt. Góð orkunýting bygginga mun m.a. koma fram í hönnun, einangrun og vali á byggingarefnum, sem stuðlar að lægri rekstrar- og viðhaldskostnaði til lengri tíma. Við val á yfirborðsefnum skal tekið mið af vistspori þeirra, þ.e. umhverfisáhrifum yfir allt vistferlið. Við meðhöndlun ofanvatns verða notaðar umhverfisvænar blágrænar ofanvatns aðferðir til að stuðla að nátturulegri vatnsupptöku. Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um aukna byggð á Ásbrú í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035. Með tillögunni fjölga íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum. Svæðið tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan bæjarins.

Í hinni nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag bygginga innan svæðisins þannig úr garði gert að sólrik og skjólgóð útivistarsvæði skapast fyrir íbúa. Gert er ráð fyrir grænu yfirbragði og aukningu á gróðri. Einnig er byggingarreitum raðað þannig að búast má við að byggðin muni skýla fyrir norðanátt og umferðarhávaða. Aðkoma er norðaustan megin á lóðinni og sérstaklega er hugsað til þess að bílastæði séu staðsett í skuggsælli hluta byggðarinnar.

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Suðurbraut þar sem ekið er inn í bílastæði. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Engin gata á svæðinu telst vera verulega mikil umferðargata og því er líklegt að áhrifin verði nema lítilsháttar.



Mynd 10. Fuglaperspektíva, horft úr suðaustri. Dæmi um íbúðabyggð.

3.4. Blágrænar ofanvatnslausnir - almennt

Gengið er út frá lýsingu á heildarskipulagi ofanvatnsmála í rammaskipulagi Ásbrúar fyrir deiliskipulagssvæðið. Sjá nánar í greinargerð rammaskipulags Ásbrúar.

Við uppbyggingu svæðisins eykst afrennsli þar sem náttúrulegt gegndræpt yfirborð minnkar. Ógegndræpt yfirborð eins og húspök og malbikaðar akbrautir aukast frá því sem nú er. Afrennsli, einkum af akbrautum, getur flutt með sér ýmis óhreinindi vegna umferðar og annarra athafna manna. Á deiliskipulagssvæðinu verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir með það að markmiði að:

- líkja eftir náttúrulegu afrennsli
- hreinsa ofanvatnið áður en það fer í viðtaka
- skapa fallegt og grænt umhverfi
- minnka og hægja á rennsli
- styðja við líffræðilegan fjölbreytileika

Á deiliskipulagssvæðinu verður ofanvatn meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Allt regnvatn af byggingum og öðru ógegndræpu yfirborði verður leitt í regnvatnslautir í opnum svæðum innan lóða. Regnvatnslautirnar verða hannaðar með gróðri og rýmd til þess taka við og miðla afrennsli sem sitrar ofan í sérvaldan jarðveg og ofan í bergrunninn (viðtaka). Fyrir stærri úrkomuviðburði, s.s. í miklum rigningum eða leysingum, hækkar vatnsyfirborð í lautunum og því þarf að vera yfirfall úr hverri regnvatnslaut í ofanvatnsrásir sem á endanum bera það út í núverandi stofnskurðakerfi Ásbrúar.

3.5. Heimsmarkmið

Sameinuðu þjóðirnar hafa sett sér markmið í 17 liðum sem byggir á efnahagslegum, félagslegum og umhverfislegum stoðum sjálfbærrar þróunar sem skal almennt horft til við innleiðingu deiliskipulags og þróun byggðar. Þau heimsmarkmið sem helst voru til hliðsjónar við stefnumörkun deiliskipulagsins eru:

- 3) Heilsa og vellíðan
- 6) Hreint vatn og hreinlætisaðstaða
- 7) Sjálfbær orka
- 9) Nýsköpun og uppbygging
- 11) Sjálfbærar borgir og samfélög
- 15) Líf á landi

4. Almennir skilmálar

4.1. Almennt

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á hinu afmarkaða skipulagssvæði. Sértek ákvæði varðandi notkun, byggingarmagn og bílastæði koma fram í skilmálatöflu í kafla 5.4. Á svæðinu verða allt að 270 íbúðaeiningar á 10 lóðum, auk þriggja sameiginlegra lóða fyrir aðkomu og bílastæði. Meðfram Suðurbraut og suðaustur við deiliskipulagssvæðið er landsvæði sem tilheyrir bænum, þar sem eru gönguteningar (grænn geiri og heilsustígur) og gata. Byggingagerð er lýst í kafla 5, Sérákvæði.

Áherslur fyrir íbúðabyggð sem byggja á tilmælum m.a. rammaskipulags Ásbrúar, sbr. kafla 2.8:

- Byggingar, gróður, skjólveggir og götugögn myndi sem mest skjól fyrir ríkjandi vindáttum og myndi umgjörð fyrir skjólgóð dvalarsvæði sem njóti dagsbirtu.
- Mismunandi gerðir fjölbýlishúsa auk raðhúsa sem auki fjölbreytni í ásýnd byggðarinnar.
- Fjölbreyttar tegundir íbúða bjóði upp á fjölbreytta samsetningu íbúa og möguleika á að stækka og minnka við sig innan svæðis.
- Sameiginlegir garðar á stærri lóðum myndi kjarna fyrir íbúasamfélagið og styrki það. Garðsvæði og gróður vinni með blágrænum ofanvatnslausnum.
- Efnis- og litaval ytri klæðninga verði aðlaðandi og notaðir hlýlegir litir, einkum nærri dvalarsvæðum, aðkomu og gönguleiðum.
- Byggingar verði staðsettar þannig á lóð að íbúðir hafi góð birtuskilyrði og innan byggðarinnar myndist áhugaverð sjónarhorn og sjónlínur.

4.2. Íbúðir; gerðir og stærðir

Eftirfarandi íbúðagerðir eru leyfðar:

- stúdíóíbúðir (eins herbergis íbúðir)
- tveggja herbergja íbúðir
- þriggja herbergja íbúðir
- fjögurra herbergja íbúðir og stærri

Leyfilegt byggingarmagn er gefið upp í skilmálatöflum. Lóðir fyrir íbúðabyggingar eru 10 samkvæmt tillögunni og innan hvernar lóðar eru 1-2 byggingarreitir fyrir íbúðabyggingar. Íbúðir innan hvernar lóðar skulu vera misstórar og þannig stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

Til þess að tryggja blöndun íbúðagerða á deiliskipulagssvæðinu eru settir eftirfarandi skilmálar á hverri lóð:

- 1-2 herbergja íbúðir verði að hámarki 35%
- 2-3 herbergja íbúðir verði að hámarki 35%
- 4+ herbergja íbúðir verði að lágmarki 30%

Undandanskilin þessari reglu eru lóðir K og L með raðhúsum.

4.3. Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir því að svæðið verði byggt í áföngum, röð áfanga er ekki sérstaklega skilgreind í deiliskipulagi, en æskilegt er að byggingar innan sömu lóðar byggist upp samtímis.

4.4. Hönnun mannvirkja/byggingaráform

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, lóðarblöð, gildandi byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga. Almennt er lögð rík áhersla á vandað yfirbragð bygginga. Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á um í gildandi byggingarreglugerð. Lóðauppdráttur, bæði fyrir byggingu og bílastæði, skal fylgja aðaluppdráttum, en þar skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns, skiltum, sorpgerðum, aðkomum bíla og gangandi, bílastæðum, hjólastæðum, rafhleðslustöðvum, gróðri og öðrum mannvirkjum sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

4.5. Lóðarblöð

Lóðarblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns verða áréttaðar á lóðarblöðum og inntök veitustofnana.

Lóðarblöð sýna m.a. hæð bæjarlands á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frárennislögnum og staðsetningu annarra heimlagna inn á lóð.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsuppdrætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillaga við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillaga við nánari hönnun og vinnslu lóðarblaða, sem þá gilda umfram deiliskipulagsuppdráttinn.

Stígar og stígakerfi á uppdrætti skipulagsins eru leiðbeinandi og getur lega þeirra tekið breytingum enda þarf frekari hönnun og framkvæmd þeirra að taka mið af aðstæðum í landi.

4.6. Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og lóðarblöðum og skulu allir meginhlutar byggingar vera innan þeirra, nema sérákvæði segi til um annað. Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum/lóðarblöðum viðkomandi lóða.

Heimilt er að nýta byggingareitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkvæmt skilmálatöflu og sérákvæði um einstakar lóðir segja til um. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu lóðarblaða. Heimilt er að útkraganir á borð við skyggni og svalir nái út fyrir skilgreindan byggingareit, en þó ekki lengra en 2 m og skal lofthæð undir útkrögun ekki vera lægri en 2,5 m frá jarðhæð.

Kjallarar eru heimilir og skulu reiknast inn í byggingarmagni og þar af leiðandi nýtingarhlutfall lóðar. Bílgeymslur eru ekki heimilaðar.

4.7. Húshæðir og þök

Húshæðir eru leyfðar frá einni hæð og upp í fimm hæðir. Hámarks hæð húsa kemur fram á uppdrætti og skilmálatöflu. Lögð er áhersla á að þakform á svæðinu sé fjölbreytt. A.m.k. 25% bygginga skulu hafa hallandi þak. Hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á kennisniði, sjá kafla 6.

Heimilað er að einstakir byggingarhlutar óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, tækniþúnaður, möstur o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m. Hvatt er til að slétt þök séu græn þök, þ.e. lögð með þökum eða öðrum lággróðri. Þakgarðar eru heimilir. Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.



Mynd 11. Mesti heimilaði fjöldi hæða

4.8. Aðkoma í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

Almennt skal tryggja góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í sameiginlega garða. Setja skal snjóbræðslu í gönguleiðir við innganga og sorp. Kvöð er um göngutengingar íbúa um garða.

Engar girðingar/veggir eru leyfð á deiliskipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Tryggja skal að hönnun verði í samræmi við algilda hönnun með auðveldu og einföldu aðgengi að húsnæði og lóðum. Það felur meðal annars í sér að vandaða hæðarsetningu og lýsingu á frágangi á yfirborði, jöðrum og köntum á aðaluppdráttum. Uppfylla þarf kröfur við innganga og á dvalarsvæðum innan lóða samkvæmt leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

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

4.9. Útlit og yfirbragð, byggingarefni

Húsagerðir eru frjálsar hvað útlit varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi.

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum.

Enn fremur er notkun enduruninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns, og neikvæðra áhrifa uppbyggingarinnar, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Árið 2024 var haldin var vinnustofa með börnum á Ásbrú á vegum Reykjanesbæjar, Kadeco og Þykjó. Markmiðið var að kynna rammaskipulagið fyrir börnunum og gefa þeim tækifæri á að miðla sínum hugmyndum um framtíðarbyggð á Ásbrú. Niðurstaðan var m.a. litagleði, fjölbreytt borgarlandslag, gróður, fjölbreytt lífríki og fleira. Húsbyggjendur eru hvattir til þess að kynna sér niðurstöðu þessarar vinnustofu. Að öðru leyti skal almennt notast við hlýlega og náttúrulega liti. Yfirborðsefni útveggja skulu vera vönduð og slitsterk. Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, sjá nánar í kafla 4.15 um útlýsingu.

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.

4.10. Svalir, svalalokanir og sérafnotareitir

Svalir nýbygginga mega ná út fyrir byggingarreiti um allt að 2 metra.

Svalalokanir eru leyfðar, heildaryfirbragð og útlit skal vera samræmt innan hvernar lóðar.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss.

Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en mega fara út fyrir byggingarreit um allt að 3 metra. Afmarka má sérafnotareiti með skjólveggjum, lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og skjólveggir sem snúa 90° á húsið mega ekki vera hærri en 1,5 meter og mega ekki ná meira en 3 metra frá útvegg íbúða. Skjólveggir samhliða húsi mega ekki vera hærri 1,1 meter. Samræma skal útlit innan hvers húss. Gera skal ráð fyrir aðgengi að sameiginlegri lóð út frá sérafnotareitum þar sem þeir liggja að sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum.



Mynd 12. Sólaráttir, leiðbeinandi staðsetning svala og sérafnotareita



Mynd 13. Dæmi um íbúðabyggingar og garða



4.11. Útlit og yfirbragð/hönnun lóða

Lóðir skulu hannaðar með markmið deiliskipulagsins í huga.

Ný íbúðabyggð á Suðurbraut myndar umgjörð um sex garða. Þeir skulu vera sameiginlegir fyrir íbúa og tengjast gönguleiðakerfi svæðisins. Þar skal útbúa svæði til dvalar og hvíldar.

Lóðaupprættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokaúttekt bygginga hefur átt sér stað. Á lóðauppráttum er gert grein fyrir helstu eiginleikum lóðarinnar, s.s. dvalarsvæðum, gönguleiðum, úrgangslausnum, aðkomu bygginga, regnvatnslautum og meginfarvegum ofanvatns innan lóðar og út af lóð. Nýta skal blágrænar ofanvatnslausnir sem hluta af hönnun lóða. Á lóðarupprætti þarf að gera greina fyrir hönnun blágrænna ofanvatnslausna fyrir heildarsvæðið.

Vanda skal til frágangs á lóðum, svo sem með varanlegum slitflötum á skilgreindum gönguleiðum og gangstéttum utandyra og akstursleiðum. Frágangur á bílastæðum, gönguleiðum, grasi og trjágróðri á grænum svæðum skal einnig vandaður. Útlýsing fylgi leiðbeiningum í kafla 4.15, bílastæði, stígar og götur í kafla 4.12 og gróður í kafla 4.14.

Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði á milli lóða og að bæjarlandi. Öllum frágangi lóða að bæjarlandi skal haga þannig að sem minnst röskun verði. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk. Jarðvegsfláar skulu byrja a.m.k. 1 meter innan við lóðarmörk við bæjarland. Hámarkshalli þeirra er 1:2.

Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Verði ágreiningur þar um, skal byggingarnefnd úrskurða um málið. Jafnframt skal hafa samráð við skipulagsyfirvöld varðandi frágang við lóðarmörk að bæjarlandi, svo sem götum. Að öðru leyti gilda lóðarhæðir á lóðarblaði. Allir veggir á lóðarmörkum eða skjólgirðingar skulu vera sýnilegir á aðaluppdráttum. Í sérskilmálum er gerð nánari grein fyrir gróðri.



Mynd 13. Skýringarmynd. Dæmi um íbúðabyggingar, byggingu með sérstaka notkun og fyrirkomulag bílastæða

4.12. Götur, stígar og bílastæði

Almennt

Bílastæði og innkeyrslur skulu vera innan lóðamarka tilgreindra lóða í samræmi við fyrirhugaða landnotkun og viðmið þessi. Uppfylla skal kröfur sem fram koma í köflum 4.11 og 4.17 varðandi yfirborðsfrágang og meðhöndlun ofanvatns. Þrjár lóðir eru ætlaðar aðkomu og bílastæðum og eru sameiginlegar fyrir allt svæðið. Syðsti hluti svæðisins er á bæjarlandi, en bílastæðin á þeim hluta reiknast í bílastæðabókhalde deiliskipulagssvæðisins. Við hönnun bygginga skal samhliða hanna og leggja inn lóðauppdrátt fyrir aðliggjandi bílastæðalóð. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrætti er leiðbeinandi.

Götur og akstursleiðir

Götur og akstursleiðir, s.s. aðkoma fyrir bílastæði mega vera úr slitsterku yfirborðsefni s.s. malbiki, steinsteypu eða hellulagðar, en æskilegt er að nota gegndræp yfirborðsefni, t.d. gegndræpt malbik eða sambærilegt yfirborðsefni. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða í kafla 4.17.

Bílastæði

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir um samtals 350 bílastæðum að hámarki. Fjöldi bílastæða reiknast á eftirfarandi hátt:

- 1 bílastæði á hverja stúdíóíbúð, tveggja herbergja íbúð og þriggja herbergja íbúð
- 1,5 bílastæði á hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri
- Bílastæði fyrir gesti reiknast sem 10% álag á reiknaðan fjölda

Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða. Yfirborð bílastæða, þ.e. bílastæðabása, skal vera úr gegndræpu yfirborðsefni á borð við grasstein, ecoraster eða sambærilegu efni. Áttundi til tólfth hver bílastæðabás skal vera grænt svæði sem útfært er í lóðarhönnun lóða, t.d. hægt að nýta sem gróðurbeð þar sem plantað er hávöxnu tré (sjá nánar leiðbeiningar LBHÍ um hæðir trjáa) og getur nýst sem hluti ofanvatnslausnar sem regnvatnsbeð/púkkssvelgur eða göngutengingar milli lóða. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða í kafla 4.17.

Við hönnun bílastæða skal fylgt viðurkenndum leiðbeiningum varðandi lengd og breidd. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar. Yfirborðsefni á bílastæðum hreyfihamlaðra skal mynda heilan flöt með t.d. malbiki eða hellum og vera merkt og málað tilhlýðilega.

Milli gangstétta og hornréttra bílastæða skal vera að lágmarki 0,5 m svæði svo tryggt sé að framendar bíla dragi ekki úr nýtingarmöguleika gangstétta. Á þeirri ræmu megi jafnframt gera ráð fyrir rafmagnshleðslustaur. Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla við bílastæði. Hleðslustöðvar skulu vera aflstýrðar og hagkvæmar í rekstri og orkunýtni.



Mynd 14. Tengingar fyrir gangandi og hjólandi



Mynd 15. Akstursaðkoma frá Suðurbraut og bílastæði

Gangstéttir og stígar

Gangstéttir og stígar svæðisins skulu tengjast göngustígakerfi Ásbrúar. Tveir megin göngustígar fara í gegnum svæðið, annars vegar grænn geiri meðfram Suðurbraut og hins vegar heilsustígur sem er syðst á svæðinu. Þeir skulu vera með aðgreiningu fyrir gangandi og hjólandi. Göngustígur um grænan geira meðfram Suðurbraut skal framkvæma og útfæra í samráði við og með þátttöku Reykjanesbæjar. Heilsustígurinn verður færður og aðlagður að nýju deiliskipulagi í samráði við og með þátttöku Reykjanesbæjar. Megin gangstéttir og stígar skulu hellulagðir og/eða malbikaðir og/eða steypdir.



Mynd 20. Skýringarmynd, horft í til norðurs eftir Suðurbraut, dæmi um íbúðabyggð

4.13. Hjólastæði og hjólaskýli/-geymslur

Gera skal ráð fyrir hjólastæðum og hjólaskýlum og/eða hjólageymslum á deiliskipulagssvæðinu. Mælt er til að þau verði staðsett nálægt inngöngum eða innan byggingar. Fjöldi hjólastæða miðar við a.m.k. eitt pr. íbúð í læsanlegu skýli/geymslu. Jafnframt skal gera ráð fyrir hjólastæðum fyrir gesti nálægt inngöngum, en þau þurfa ekki að vera yfirbyggð. Fjöldi hjólastæða fyrir gesti miðar við a.m.k. 0,2 hjól pr. íbúð.

Heimilt er að gera ráð fyrir yfirbyggðri geymslu fyrir hjól og aðra lausamuni á lóð. Skýli fyrir hjól sem flokkast sem A- eða B-rými skulu vera innan viðkomandi lóðar, en mega vera staðsett utan byggingareita og telst ekki með í hámarks byggingarmagn/nýtingarhlutfall. Hámarkshæð hjólageymslu/-skýla frá gólfkóta er 2,8m. Staðsetning þeirra er frjáls, en taka skal tillit til íverurýma (alrými: stofa, borðstofa, eldhús) íbúða og ekki vera nær þeim en 4m. Jafnframt er óheimilt að staðsetja þau fyrir miðju garða.

Staðsetning og fjöldi hjólastæða skal taka fram á aðaluppdráttum.

4.14. Gróður

Tillagan gerir ráð fyrir aukinni gróðurrækt og lággróðri.

Gróður skal nota á markvissan hátt til að auka á líffræðilegan fjölbreytileika Ásbrúar, fegra umhverfið, til skjólmyndunar á dvalar- og leiksvæðum og sem hluta af blágrænum ofanvatnslausnum. Miða skal við gróður sem þarfnast ekki sérstakrar vökvunar umfram náttúrulegrar úrkomu. Velja skal gróður sem hæfir staðhátum og veðurfari, ekki síst vindi og seltu. Æskilegt er að valdar séu fjölbreyttar tegundir af trjám og plöntum sem lafgast og/eða blómstra á ólíkum tímum ársins og að hluti þeirra sé sígrænn og fegri þannig umhverfið allan ársins hring.

Á lóðum skal gróðursetja tré sem geta náð lágri hæð eða meðalhárri hæð samkvæmt skilgreiningu Landbúnaðarháskólans og skal miða við eitt slíkt tré á hverjar þrjár íbúðir, eða eins og lóðin er talin pola án þess að það komi niður á öðrum gæðum eins og birtu í íbúðir og/eða á dvalarsvæði. Æskilegt er að slíkt tré séu gróðursett í knippum, þrjú eða fleiri. Búa skal um trén þannig að þau njóti skjóls á fyrstu uppvaxtarárum sínum, annað hvort í náttúrulegu skjóli frá byggingum eða skjólveggjum, eða varðar sérstaklega með skjólbúnaði.

Á lóðamörkum samliggjandi skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8m. Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. Kafla um frágang lóða.



Mynd 16. Skýringarmynd, dæmi um íbúðabyggð, sameiginlegan garð og byggingu með sérstaka notkun

4.15. Lýsing

Nálgast skal lýsingu á heildrænan hátt svo hún sé í samhengi við umhverfi sitt og virki sem samþættandi þáttur í næturásýnd byggðarinnar. Lýsingarhönnun innan svæðis skal vera samræmd og hafa heildstætt yfirbragð. Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóðum. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðum. Mælt er sérstaklega með því að nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í veg fyrir ágengt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun. Tryggja skal að hönnun og val á búnaði til útilýsingar uppfylli ofangreindar kröfur.

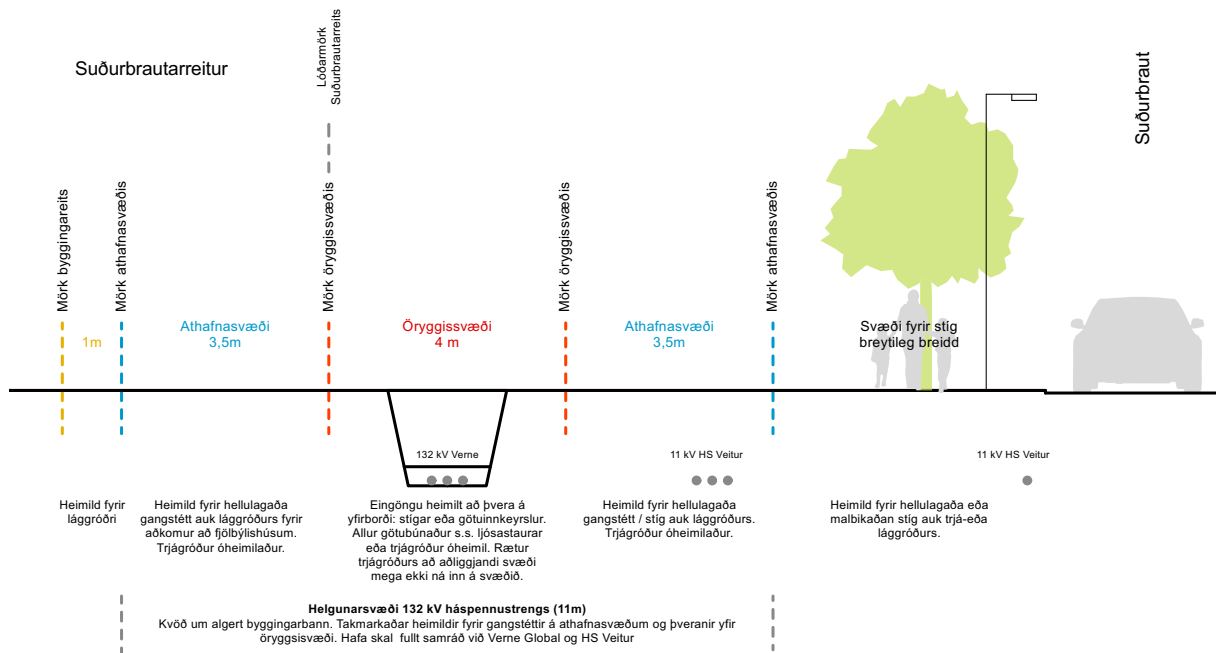
4.16. Veitur og lagnir

Á deiliskipulagsupphætti er gerð grein fyrir legu lagna og veitna á svæðinu. Kvaðir varðandi stofn- og dreifkerfi veitna koma fram á lóðarblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim. Kvöð um er um háspennustrengi meðfram Suðurbraut, helgunarsvæði stofnlagna kemur fram á upphætti.

Lóðarhafi þarf að búa sig undir að á lóð kunni að verða kvöð um stofnlögn og þarf hann að kynna sér vel þær kvaðir. Viðkomandi veitustofnun þarf að hafa óhindrað aðgengi að viðkomandi stofnlögn og forðast skal að staðsetja t.d. sorpgerði eða leiksvæði barna ofan á slíkri lögn. Skýringarmynd fyrir neðan sýnir innmældan rafstreng meðfram Suðurbraut og mörk öryggis- og athafnasvæðis.



Mynd 17. Yfirlitsmynd, helgunarsvæði háspennustrengs



Mynd 18. Kennisnið helgunarsvæði háspennustrengs

Krafa er um helgunarsvæði í kringum nýjan 132 kV háspennustreng við Suðurbraut. Helgunarsvæðið er samtals 11 metrar og er þar kvöð um algert byggingarbann. Svæðið skiptist í öryggis- og athafnasvæði, auk svæðis fyrir fyrir stíg. Takmarkaðar heimildir eru fyrir gangstéttir á athafnasvæðum og þveranir yfir öryggissvæði. Hafa skal fullt samráð við Verne Global og HS Veitur um framkvæmdir. Á **öryggissvæði** er einungis heimilt að þvera á yfirborði stígar eða götuinnkeyrslur. Allur götubúnaður, s.s. ljósastaurar eða trjágróður, er óheimill. Rætur trjágróðurs að aðliggjandi svæði mega ekki ná inn á svæðið.

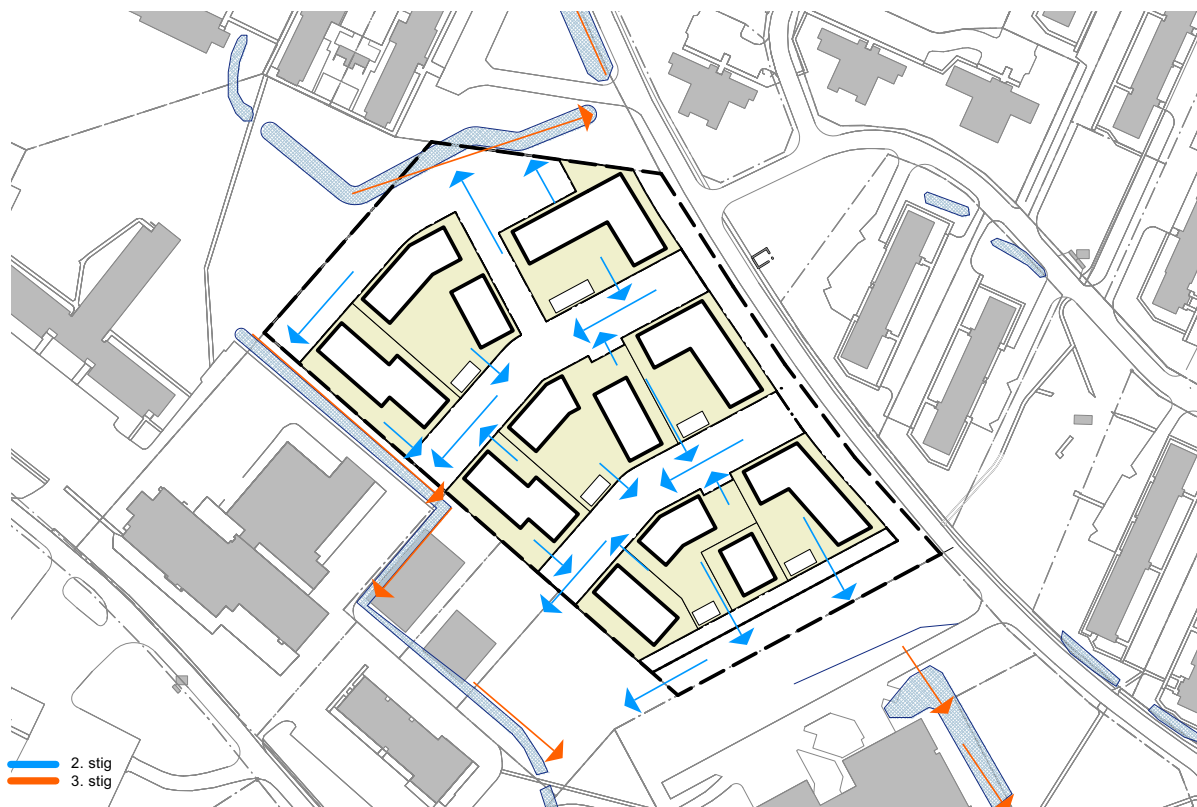
Á **athafnasvæði** er heimild fyrir hellulagaða gangstétt, auk lággróðurs fyrir aðkomu að fjölbýlishúsum. Trjágróður er óheimilaður á athafnasvæði.

Á **svæði fyrir stíga (breytileg breidd)** er heimilt að helluleggja eða malbika stíg, auk þess er heimilt að vera með trjá- og lággróður.

Bil að byggingareit frá helgunarsvæði/athafnasvæði þarf að lágmarki að vera 1 meter.

Gera má ráð fyrir viðbótum og endurbótum veitukerfa samhliða frekari uppbyggingu. Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Reykjanesbæjar, HS veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við bæjaryfirvöld. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningssými.

Á deiliskipulagsuppdraetti er sýnd lóð fyrir utan deiliskipulagssvæðið og er hún ætluð fyrir spennistöð og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á lóðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á þessum lóðum en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðum.



Mynd 19. Blágrænar ofanvatnslausnir, 2 og 3. stig

4.17. Blágrænar ofanvatnslausnir

Allt ofanvatn skal meðhöndla með blágrænum ofanvatnslausnum. Óheimilt er að setja regnvatn í fráveitulagnir fyrir skólþ. Fylgja skal leiðbeiningum rammahluta aðalskipulagsins um ofanvatn. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir útfærslu og hönnun blágrænna ofanvatnslausna á fullnægjandi hátt, m.t.t. þess hvernig brugðist er við hverju úrkomustigi ofanvatnskeðjunnar með viðeigandi útreikningum. Á lóðaruppdrætti þarf að gera greina fyrir hönnun blágrænna ofanvatnslausna fyrir heildarsvæði deiliskipulags.

Ofanvatnsskipulagið byggir á ofanvatnskeðjunni sem skilgreinir þrjú stig úrkomu:

- 1. stig: Venjuleg úrkoma - þ.e. atburður sem verður á 2 ára fresti.
- 2. stig: Mjög mikil úrkoma - þ.e. atburður sem verður á 20 ára fresti.
- 3. stig: Ofsaregn og asahláka - þ.e. aftakaveður af því tagi sem gerist á 200 ára fresti eða sjaldnar.

Ofanvatnsskipulagið grundvallast á þeirri meginreglu að úrkoma á 1. og 2. stigi sé að öllu leyti meðhöndluð innan skipulagssvæðisins. Ofanvatnið er þá látið sitra ofan í jarðveginn innan lóða (1. stig) eða innan svæðisins (sem hluti af ofanvatnskeðju svæðisins með reglulegum söfnunarsvæðum,). Við 3. stigs úrkomu þarf traustar rennslisrásir úr af svæðinu í núverandi skurða- og fráveitukerfi Ásbrúar. Rétt utan deiliskipulagssvæðis eru skurðir sem gegna þessum tilgangi; norðvestan, suðvestan og suðaustan við svæðið. Tryggja skal að 3. stig ofanvatns verði leitt í þá skurði. Vakin er athygli á því að núverandi skurður norðvestan svæðis skarast að hluta við deiliskipulagssvæðið og skal aðlaga hann í samræmi við deiliskipulagið og í samráði við Reykjanesbæ.

4.18. Úrgangslausnir

Á aðaluppdráttum/lóðauppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu aðstöðu fyrir sorp. Aðstaða fyrir sorp skal vera aðgengileg og staðsett innan lóðar. Staðsetning er frjáls. Áhersla er lögð á vandaðan frágang á sorpaðstöðu. Tryggja skal viðeigandi sorpflokkun í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Skýli sem flokkast sem A- eða B-rými skulu vera innan viðkomandi lóðar, en mega vera staðsett utan byggingareita og teljast ekki með í hámarks byggingarmagn/nýtingarhlutfall. Hámarkshæð skýla frá gólfkóta er 2,8m. Staðsetning þeirra er frjáls, en taka skal tillit til íverurýma íbúða og ekki vera nær þeim en 4m. Jafnframt er óheimilt að staðsetja þau fyrir miðju garða.

Staðsetningu og fjölda hjólastæða skal taka fram á aðaluppdráttum.

Heimilt er að hafa sorp innan byggingar og/eða reisa minni léttbyggð gerði hámarkshæð 2,8m á lóð, utan byggingareits, og/eða notast við djúpgáma fyrir sorpflokkun. Leyfilegt er að nota sorptunnur og/eða sorpkör. Stærð sorpgerða er undanskilin nýtingarhlutfalli á lóð. Sorpgerði skulu vera í samræmi við hönnun bygginga, lóðarhönnun og heildaryfirbragð reitsins. Ganga skal snyrtilega frá gerðunum og loka þeim á þann hátt að tryggt verði að sorp geti ekki fokið frá þeim. Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpgeymslur. Sorpskýli og sorpgeymslur skal samræma útlit við efni, lit og áferð byggingar á lóðum. Ekki er heimilt að láta sorpílát/tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir fjölda íláta og flokkun sorps í samræmi við í samræmi við leiðbeiningar Reykjanesbæjar.

Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámastöðvum innan lóða eða á sér lóðum, í samræmi við samþykkt Reykjanesbæjar um djúpgámalausnir. Djúpgámar myndu leysa af hólmi sorptunnur og /eða sorpgáma og er þeim komið fyrir í steiptum ramma sem grafinn er niður.

4.19. Hljóðvist

Suðurbrautarreitir er á miðsvæði M5 skv. Aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Á miðsvæðum eru viðmiðunarmörkin sett sem 65dB ($L_{\text{aeq}24}$) við húsvegg fyrir hávaða utandyrá í reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Einungis ein umferðargata er við Suðurbrautarreit (Suðurbraut) og er hámarkshraðinn settur sem 30 km/klst til frambúðar í rammaskipulagi Ásbrúar. Því var ekki talin ástæða til að ráðast í sérstaka úttekt á hljóðstigi utandyrá á Suðurbrautarreit. Mælt er til þess að svalir séu staðsettar í suður- og vesturátt til þess að tryggja enn fremur skilyrði byggingareglugerðar, t.d. um hljóðláta hlið. Að öðru leyti skal fylgja byggingareglugerð og skal hljóðvistarskýrsla fylgja aðaluppdráttum.

5. Sérákvæði

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 4.

5.1.Lóðir

Lóðir eru samtals 13 á deiliskipulagsreitnum og er notkun skilgreind í skilmálatöflu og á uppdráttum.

Eftirfarandi lóðir eru ætlaðar undir fjölbýlishús og byggingar með sérstaka notkun: A, B, E, F, I, J

Eftirfarandi lóðir eru ætlaðar undir fjölbýlishús: C, G

Eftirfarandi lóðir eru ætlaðar undir raðhús: K, L

Eftirfarandi lóðir eru ætlaðar undir aðkomu og bílastæði: D, H, M



Mynd 21. Lóðir

5.1.1. Lóðir K og L

Lóðir K og L eru ætluð undir raðhús. Hver íbúðaeining hefur sérafnotareit. Stærð sérafnotareits miðar við breidd íbúðaeiningar og að lóðamörkum. Sjá ákvæði um svalir og sérafnotareiti í kafla 4.10 Svalir, svalalokanir sérafnotareitir. Til viðbótar er heimilt er að girða af allan sérafnotareitinn. Girðingar mega ekki vera hærri en 1,1m.

5.1.2. Lóðir D, H og M

Lóðir D, H og M eru ætluð undir aðkomu og bílastæði. Heimilt er staðsetja sorpgerði/-skýli á lóð.

5.2. Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun

Húsagerðir og notkun kemur fram hér á eftir. Í skilmálatöflu koma fram hámarksfjöldi íbúða á lóð og nýtingarhlutfall lóðar. Fjöldi bílastæða skal reiknaður út frá viðmiðum í kafla 4.12.

5.2.1. Fjölbýlishús F-1

Fjölbýlishús F-1 eru að hámarki fjögurra til fimm hæða og án bílakjallara. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Hámarkshæð húss kemur fram á kennisniði.

5.2.2. Fjölbýlishús F-2

Fjölbýlishús F-2 eru að hámarki þriggja hæða og án bílakjallara. Svalagangur er heimilaður. Inngangur má vera um opið eða lokað stigahús. Heimilt er að stigahús nái að hámarki 3 metra út fyrir byggingarreit á norðaustur- og norðvesturluta húss (langhlið) og breidd þess að hámarki 10 metrar. Hámarkshæð húss kemur fram á kennisniði.

5.2.3. Fjölbýlishús F-3

Fjölbýlishús F-3 eru að hámarki fjögurra hæða og án bílakjallara. Svalagangur er heimilaður. Inngangur má vera um opið eða lokað stigahús. Heimilt er að stigahús nái að hámarki 1 meter út fyrir byggingarreit á norðvestur- og norðausturluta húss (langhlið sem snýr að bílastæði) og breidd þess að hámarki 10 metrar. Hámarkshæð húss kemur fram á kennisniði.

5.2.4. Raðhús

Raðhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Bílgeymsla er ekki heimil. Hámarkshæð húss kemur fram á kennisniði.

5.2.5. Byggingar með sérstaka notkun S

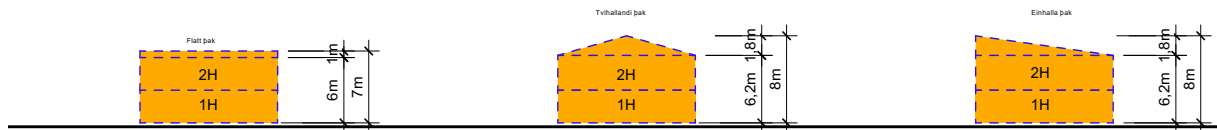
Byggingar með sérstaka notkun S eru einnar hæðar byggingar. Heimil notkun er gróðurhús, hjólaskýli/ viðgerðarsvæði, samkomuhús og sorpgeymsla. Íbúðir eru ekki heimilaðar. Hámarkshæð húss kemur fram á kennisniði.

Hönnun byggingar skal vera í samræmi við íbúðabyggingar á lóð.

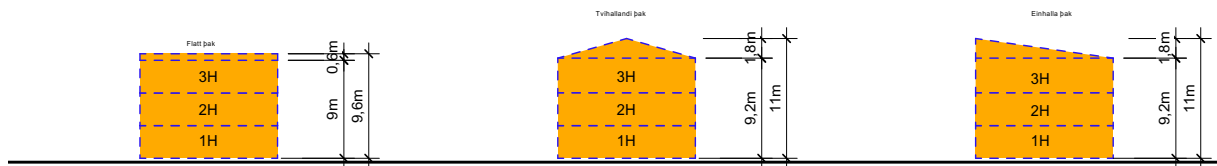
6. Kennisnið



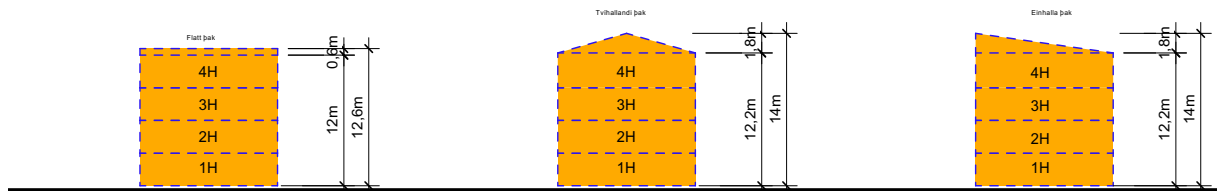
Bygging á einni hæð



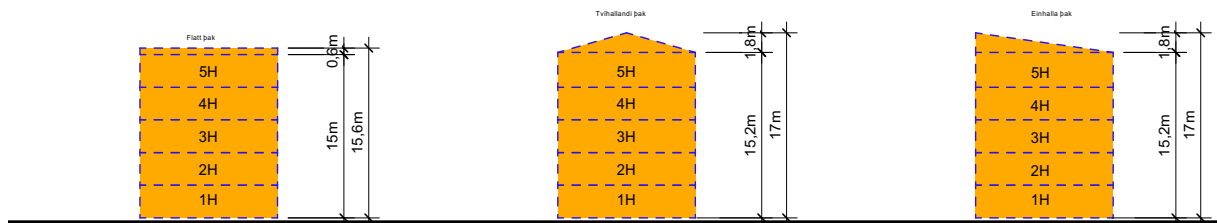
Bygging á tveimur hæðum



Bygging á þremur hæðum



Bygging á fjórum hæðum



Bygging á fimm hæðum

7. Skilmálatafla

Lóð	Lóðastærð (m²)	Byggingar reitur	Stærð byggingarreits (m²)	Notkun / húsgæð	Hæðarfjöldi hámark	Íbúðarfjöldi hámark	Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými (m²)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A+B rými
-----	----------------	------------------	---------------------------	-----------------	--------------------	---------------------	--	--------------------------------------

Lóð A	2.659							
		A1	1.080	Fjölbýlishús (F1)	4-5 hæðir	47	4.640	
		A2	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		108	

Samtals A **1.152** **47** **4.748** **1,79**

Lóð B	2.729							
		B1	640	Fjölbýlishús (F1)	4 hæðir	27	2.680	
		B2	390	Fjölbýlishús (F2)	3 hæðir	12	1.170	
		B3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	

Samtals B **1.102** **39** **3.922** **1,44**

Lóð C	1.947							
		C1	870	Fjölbýlishús (F2)	3 hæðir	25	2.560	

Samtals C **870** **25** **2.560** **1,31**

Lóð E	2.119							
		E1	905	Fjölbýlishús (F1)	5 hæðir	39	3.930	
		E2	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	

Samtals E **977** **39** **4.002** **1,89**

Lóð F	2.702							
		F1	422	Fjölbýlishús (F1)	4 hæðir	20	1.760	
		F2	465	Fjölbýlishús (F2)	3 hæðir	14	1.440	
		F3	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	

Samtals F **959** **34** **3.272** **1,21**

Lóð G	1.650							
		G1	730	Fjölbýlishús (F2)	3 hæðir	22	3.360	

Samtals G **730** **22** **3.360** **2,04**

Lóð I	2.007							
		I1	863	Fjölbýlishús (F1)	4 hæðir	34	3.360	
		I2	72	Sérstök notkun (S)	1 hæð		72	

Samtals I **935** **34** **3.432** **1,71**

Lóð	Lóðastærð (m²)	Byggingar reitir	Stærð byggingarreits (m²)	Notkun / húsgerð	Hæðarfjöldi hámark	Íbúðafjöldi hámark	Byggingar- magn ofanjarðar A+B rými (m²)	Nýtingar- hlutfall ofanjarðar A+B rými
-----	-------------------	---------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------	-----------------------	--	---

Lóð J	1.523							
		J1	430	Fjölbýlishús (F1)	4 hæðir	20	1.800	
		J2	60	Sérstök notkun (S)	1 hæð		60	
Samtals J			490			20	1.860	1,22

Lóð K	702							
		K1	315	Raðhús (R)	2 hæðir	4	600	
Samtals K			315			4	600	0,85

Lóð L	1.208							
		L1	495	Raðhús (R)	2 hæðir	6	900	
Samtals L			495			6	900	0,75

Lóð D	6.966			Bílastæði				
Lóð H	2.616			Bílastæði				
Lóð M	806			Bílastæði				
Bæjarland	3.406			Bílastæði				

Heild samtals	33.040		8.025			270	28.656	0,87
----------------------	---------------	--	--------------	--	--	------------	---------------	-------------