

Ásbrú Breiðbrautarreitur - deiliskipulag

Greinargerð - 4.5.2026



KADECO
KEFLAVIK AIRPORT DEVELOPMENT COMPANY

STÚDÍÓ JÆJA

studiojaeja.is

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann ___/___2026 og í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann ___/___2026.

Tillagan var auglýst frá ___/___ 2026 með athugasemdafresti til ___/___2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___2026

Gunnar Kristinn Ottósson, skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur

Inngangur

Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir s.k. Breiðbrautarreit á Ásbrú í Reykjanesbæ. Deiliskipulagið byggir á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035, þróunaráætlun Kadeco, K64, og rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú 2023-2035 „Ásbrú til framtíðar“. Í tillögunni er sett fram áætlun um aukna íbúðarbyggð, um 214 íbúðir til viðbótar við stakstæð fjölbýlishús, sex talsins, tvö raðhús og eitt gistiheimili sem þar eru fyrir. Núverandi íbúðir eru 175 talsins og því verða alls 389 íbúðir á fullbyggðum reit. Núverandi byggð er fremur gisin og góð tækifæri til að þetta byggð eins og greint er frá í rammahluta aðalskipulags. Núverandi hús voru reist voru á tímum varnarliðsins. Hlutfall smáíbúða er óvenjuhátt á svæðinu - yfir helmingur.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsuppdraetti og skýringaruppdráttum.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Reiturinn afmarkast af Breiðbraut til norðurs, Lindarbraut til vesturs og suðurs og Grænásbraut til suðurs. Reiturinn er um 11 hektarar að flatarmáli.



Aðilar að gerð deiliskipulags

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Kadeco í nánu samráði við skipulagsyfirvöld í Reykjanesbæ.

Skipulags- og samráðsferli

Tillaga á vinnslustigi

Bæjarstjórn samþykkti á fundi þann 1. mars 2025 að auglýsa vinnslutillögu að nýju deiliskipulagi á Breiðbrautarreið skv 40.gr skipulagslaga nr 123/2010. Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi var kynnt á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar frá 03.04. 2025 til 25.04. 2025. Fimm 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 í Skipulagsgátt. Athugasemda frestur 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.

Gildistaka deiliskipulags

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar verður gildistaka deiliskipulagsins auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Umsagnaraðilar

Skipulagsstillagan var send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

HS Veitur

Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja

Míla

Landsnet

Landhelgisgæslan

Isavia

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar

Suðurnesjabær

Brunavarnir Suðurnesja

Minjastofnun

Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:1000, skýringar-uppdráttum (3d úr lofti og götuhæð) ásamt og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

Forsendur tillögu

Staðhættir og náttúrufar

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í vesturhluta íbúðarbyggðarinnar Ásbrú og er um 11 ha. að stærð. Í dag er svæðið blanda af 2-4 hæða fjölbýlishúsum og stöku raðhúsum í ágætlega samfelldum knippum en milli þeirra eru blanda af óbyggðum melum og húsgrunnum eldri húsa sem hafa verið fjarlægð. Einnig er rekið gistiheimili vestast á svæðinu.

Landið er fremur flatt en hallar þó lítillega til suðausturs mót sólu. Lífill gróður er á svæðinu og þá helst gras og lyngkenndur gróður. Trjágróður er að finna á einum stað sem mun halda sér. Stöku melar með náttúrugrjóti stinga sér upp og verða þeir varðveittir að mestu.

Veðurfar og náttúrufar

Helstu ríkjandi vindáttir á Ásbrú eru suðaustlægar og norðaustlægar. Landfræðileg staðsetning og lítið náttúrulegt skjól gerir að verkum að á svæðinu er nokkuð vindasamt. Nærleggjandi 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.

Engar jarðsprungur eru þekktar á svæðinu.

Minjar

Húsbyggingar á reitnum voru byggðar fyrir varnarliðið á tímanum 1956 til 1992. Fyrir liggur ritið Ásbrúarhverfi í Reykjanesbæ - Byggingarsaga eftir Friðþór Eydal (2019), þar sem gerð er grein fyrir þróun Ásbrúar. Ekki var unnin sérstök húsakönnun fyrir svæðið.

Samkvæmt vefsíðu Minjastofnunar Íslands eru ekki neinar minjar skráðar á reitnum.

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.

Samgöngur

Bílaumferð

Góð akstursaðkoma er að svæðinu, en hún er um fyrst og fremst frá Grænásbraut og um Breiðbraut og Lindarbraut sem eru megindráttum safngötur. Bæði Grænásbraut og Breiðbraut eru tilgreindar sem svokallaðar „bæjargötur“ í rammaskipulagi Ásbrúar en Lindarbraut svokölluð „græn gata“. Báðar þessar götugerðir munu bera með sér 30 km/klst. hámarkshraða og aðgerðum til að gera virkum ferðamátum og gróðri hátt undir höfði þegar þær verða endurgerðar. Sjá nánari í rammaskipulagi Ásbrúar.

Almenningssamgöngur

Svokallaður Ásbrúarhringur, Leið 3, liggur nærri skipulagssvæðinu í dag, en það er ein af þremur leiðum sem eru hluti af áætlanakerfi strætisvagna Reykjanesbæjar. Þrjár stoppistöðvar eru í innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá svæðinu. Akstur er frá 7:00-22:00 virka daga en 10:00-15:00 um helgar.

Til framtíðar er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurlugvelli til Reykjavíkur (KRL) í jaðri Ásbrúar nærri Reykjanesbraut. 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").

Virkir ferðamátar

Í rammaskipulagi Ásbrúar munu vistvænar samgöngur, hjól, gangandi umferð og almenningssamgöngur, njóta forgangs í umferðinni. Deiliskipulagssvæði er hluti af skilgreindu stígakerfi hverfisins. Gert er ráð fyrir að hjólandi geti verið með annarri umferð í götum með 30 km/klst. Svonefndur heilsustígur liggur í gegnum svæðið og er hluti af aðalstígakerfi Ásbrúar til framtíðar.

Ofanvatn

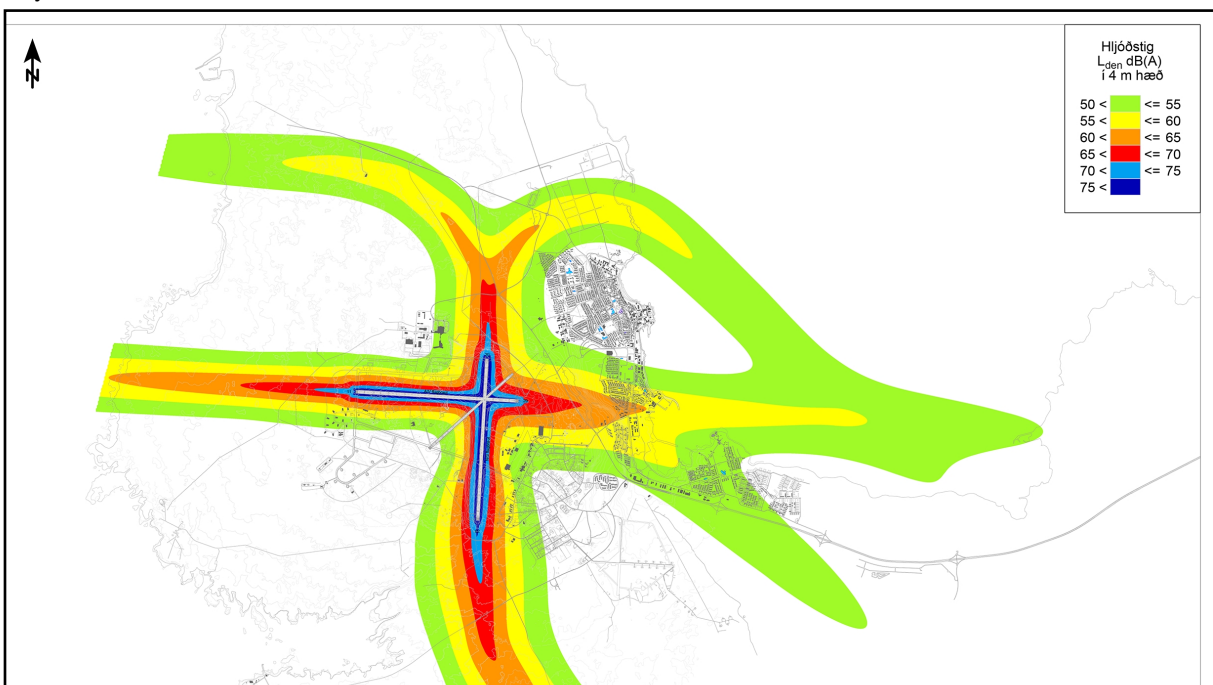
Á Ásbrú hefur ofanvatn ætíð verið leyst með því að láta regnvatn sitra ofan í jarðveginn sem mest staðbundið, þar sem það gufar upp, nærir plöntur eða rennur niður í grunnvatn. Við mikla úrkomuákefð er ofanvatni veitt í stofnskurðakerfi Ásbrúar. Stofnskurðarkerfið liggur um Ásbrú og rennur það með náttúrulegum 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 Breiðbrautarreit líka.

Hljóðvist

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

Með hliðsjón af hávaðakorti Keflavíkurlugvallar er skipulagssvæðið vel staðsett með tilliti hávaðamengunar frá flugvellingum eða amk. undir 55 dB(A). Það er þó vel að merkja ekki tekið tillit til óreglulegrar hávaðamengunar sem stafað getur af flugi sem tengist starfsemi loftrýmiseftirlits og varnaræfinga á Keflavíkurlugvelli, en segja má að öll íbúðarbyggð umhverfis flugvöllinn verði á einn eða annan hátt af áhrifum vegna þeirrar starfsemi. En þegar horft er til reglubundins áætlanaflegs, sem hávaðakortið byggir að mestu á, er skipulagssvæðið á heppilegum stað. Sjá meðfylgjandi kort.

Skipulagssvæðið er í um 500 m fjarlægð frá svokölluðu Eystra-fluglaði (Háaleitishlaði) Keflavíkurlugvallar þar sem reikna má með að flugvélar séu athafna sig, þar á meðal þotur, þó ekki herþotur, enda telst svæðið ekki hluti af öryggissvæði Keflavíkurlugvallar. Þó er fyrirhugað samkvæmt rammaskipulagi Ásbrúar að reisa athafnahúsnaði á svæðinu milli Háaleitishlaðs og skipulagssvæðisins sem muni skerma fyrir hávaða frá flugvélum þar. Framtíðarskipulagið reikni með hljóðmönnum og -veggjum sem hafi gagnert 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 og settir strangari skilmálar um hljóðvist á þeim reitum sem eru næst Háaleitishlaði. Sjá nánar í kaflanum *Hljóðvist á bls. 29.*



Hávaðakortlagning sem sýnir núverandi flugumferð, útbúin í desember 2017 fyrir Ísavia.

Veitur og lagnir

Á Breiðbrautarreit eru tvær stofnlagnir:

- Vatnsveita 80 mm í eigu HS Veitna
- Hitaveita 200 mm í eigu HS Veitna
- Ljósleiðarar í eigu Mílu

Ofangreindar stofnlagnir liggja í jaðri Suðurbrautar ef frá er talin vatnsveita, sem liggur úr norðri til suðurs um mitt skipulagsvæðið.

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.



Skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar er notkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði, M5. Þar segir effirfarandi: „M5 Ásbrú. Á Ásbrú er gert ráð fyrir blöndun byggðar, verslana, veitingastaða, þjónustu, gistirýma og íbúða, ásamt nýtingu á fyrrum samfélags-byggingum, 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".



Rammaskipulag

Í rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 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 effirsóknarvert 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 nýi skólinn verði milli tveggja stærstu íbúðarhverfanna í dag. Þar er einnig gert ráð fyrir almenningsgarði og einstöku leiksvæði sem ætfti 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 Reykjanesbæjar 2023-2035, Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050:

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

Þróunaráætlun

Í þróunaráætlun Kadeco, K64, fyrir nærsvæði Keflavíkurflugvallar er horft fram til ársins 2050. Þróunaráætlunin er heildstæð sýn á uppbyggingu í kringum Keflavíkur-flugvöll á ákveðnum þróunarsvæðum sem saman mynda vistkerfi sem einkennist af samvinnu og sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar og sjálfbærrar byggðar-þróunar. 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.

Deiliskipulagstillaga

Markmið

Með gerð deiliskipulagsins er verið að leggja að mörkum að Ásbrú þróist sem aðlaðandi og eftirsóknarverður bæjarhluti með vönduðu íbúðarhúsnæði, grænum og vistlegum almenningsrýmum og áhugaverðum samkomusvæðum. Helstu markmið nýrrar deiliskipulagstillögunnar eru:

- Að móta heildstætt og hlýlegt íbúðahverfi með í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar, rammahluta þess og þróunaráætlun Kadeco, K64.
- Að skapa ramma fyrir íbúðarbyggingar sem falla vel að núverandi byggingum, 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 gróðursæi, skjólsæi og góð útisvæði til leiks og dvalar og vernda náttúrlega mela og náttúrugrjót.
- Að búa í haginn fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, gegndræpt yfirborð og náttúrulega afvötnun svæðisins í bland við gróður



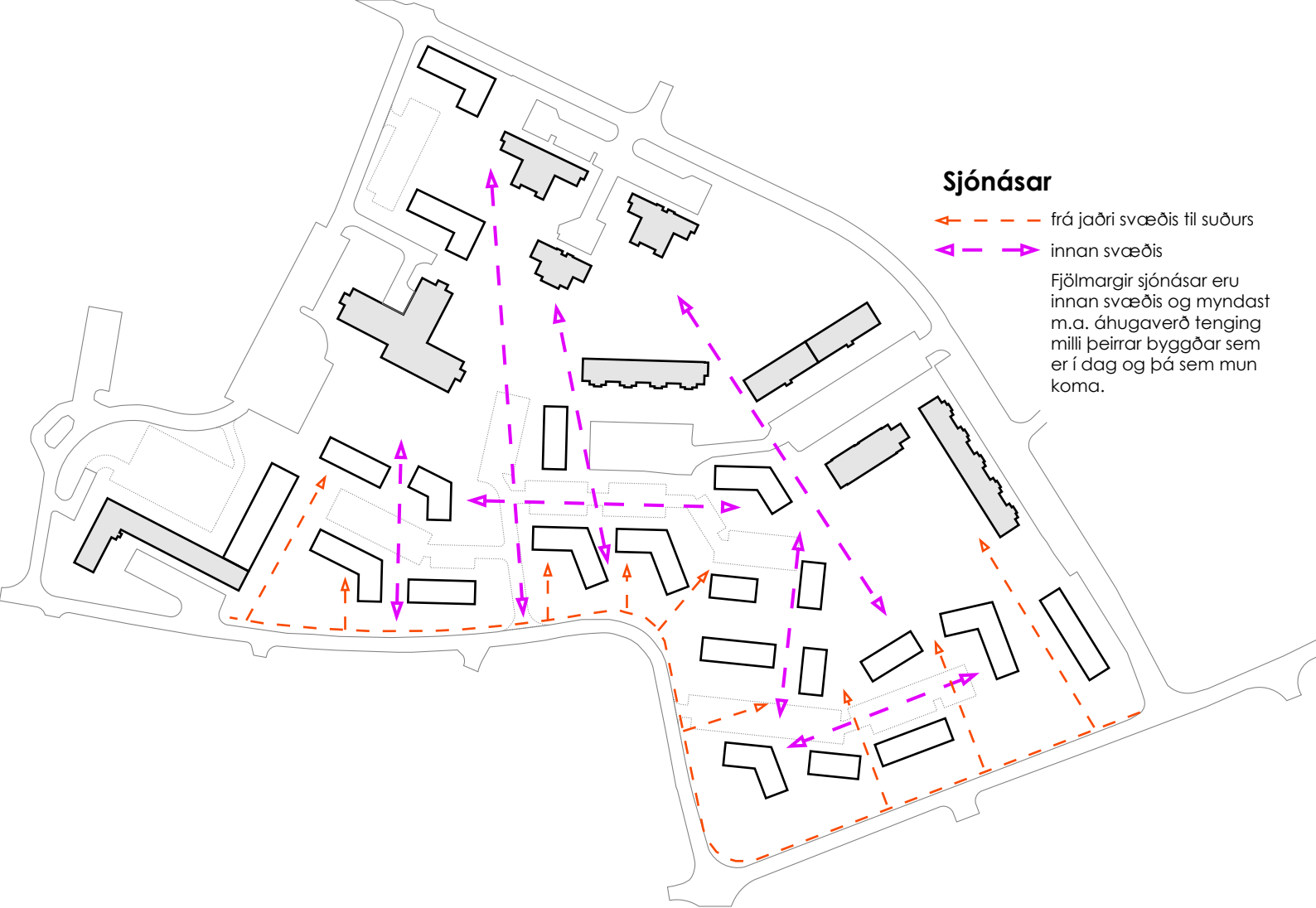
Hugmyndafræði að baki skipulaginu

Unnið er í anda þeirra markmiða sem lögð eru fram í rammaskipulagi fyrir Ásbrú. Þar er lögð á að skapa græna og gönguvæna byggð, ásamt fjölbreytilegri húsagerð með skjólgóðum en björtum útirýmum. Þéttleiki byggðar er hóflega mikill til að skapa samfélag en um leið byggð með skemmtilegum opnum og grænum svæðum. Unnið er með þá sögu sem fyrir er á svæðinu, enda er hún áhugaverð og óvenjuleg.

Á reitnum er að finna margar þeirra húsagerða sem eru á Ásbrú í dag. Byggðar-mynstrið er þó í dag heldur sundurleitt og á stórum köflum berangurslegt. Umhverfið er engu að síður áhugavert þar sem núverandi byggingar, vegir og göngustígar hlykkjast í nokkrar áttir sem skapar áhugaverðan grunn til að þróa nýja byggð inn í rótgróið umhverfi.

Nýjar byggingar muni auka á skjól fyrir ríkjandi áttum, norðan og austanátt, en opnast að sama skapi til móts við suður og vestur. Þetta einfalda grunnstef tekur svo á sig ólíkar myndir þar sem það lagar sig að núverandi aðstæðum en með þessu móti verði til fjölbreytilegt byggðarmynstur með áhugaverðum sjónásum á milli ólíkra staða innan svæðisins. Á svæðinu í heild verða því til fjölmargar rýmisupplifanir sem leiða loksvegfarendur að göngustíg sem liggur að rúmgóðu leiksvæði austanvert sem er rammað inn af nýjum og rótgrónum byggingum svæðisins í bland.





Sjónásar

- ← - - - frá jaðri svæðis til suðurs
- ↔ innan svæðis

Fjölmargir sjónásar eru innan svæðis og myndast m.a. áhugaverð tenging milli þeirrar byggðar sem er í dag og þá sem mun koma.

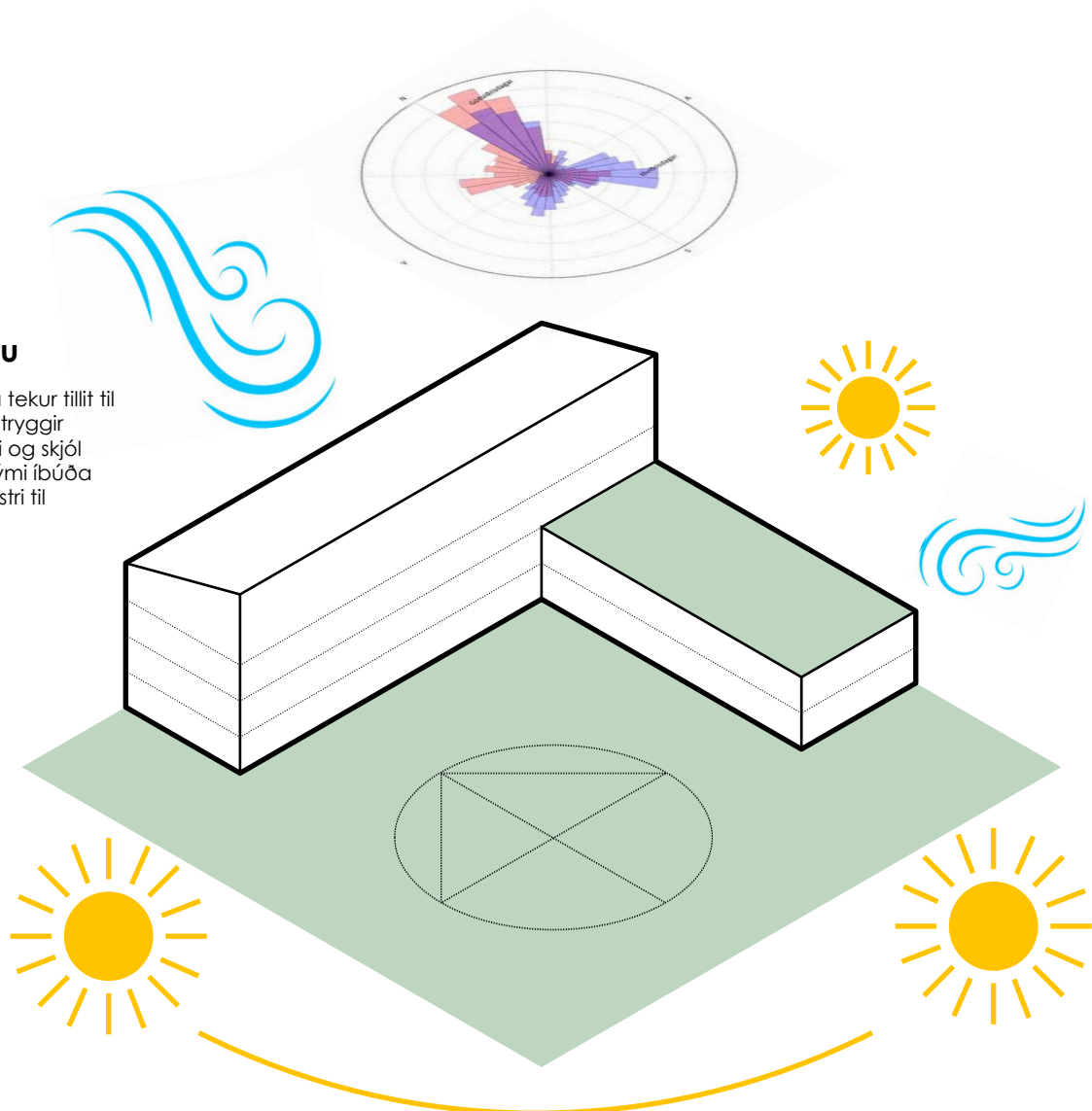


Fjölbreytilegar rýmismyndanir

Rými á milli húsa eru stór og lítil sem eýkur fjölbreytileika byggðar í heild sinni.

Skjól í góðri birtu

Fyrirkomulag bygginga tekur tillit til höfuð- og vindáttá og tryggir þannig góð birtuskilyrði og skjól fyrir íbúa. Megin-íverurými íbúða snúi í birtuáttir úr suðaustri til suðvesturs.

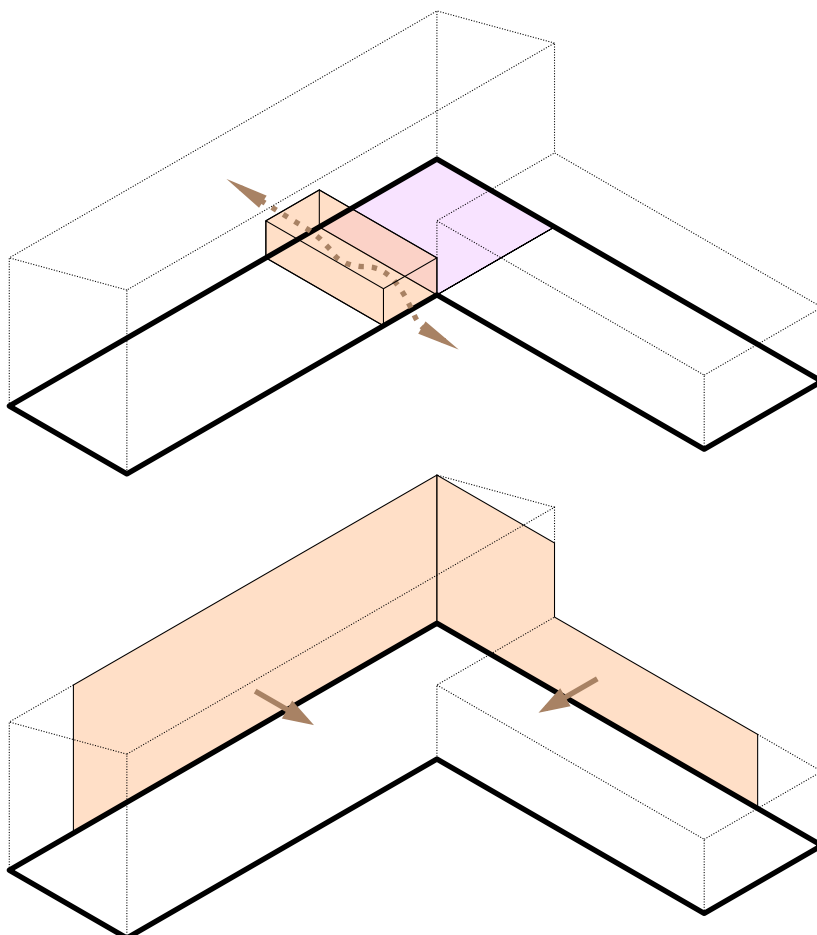


Umferðarleiðir

Byggingar skulu vera aðgengilegar bæði frá norður og suðurhlíð eins og skýringamyndin til hliðar sýnir.

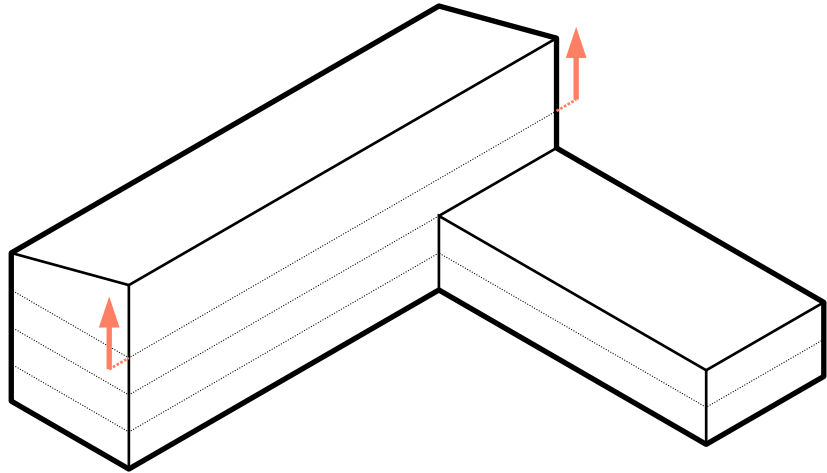
Í námunda við aðkomurými jarðhæðar skal koma fyrir sameiginlegri hjóla- og vagnageymslu (fjólublátt á skýringamynd). Slík rými skulu vönduð að gerð og björt.

Svalagangar að íbúðum skulu snúa til norður og austurs, eins og skýringamyndin hér að neðan sýnir. Þessi rými skulu vönduð að gerð, björt og aðlaðandi.



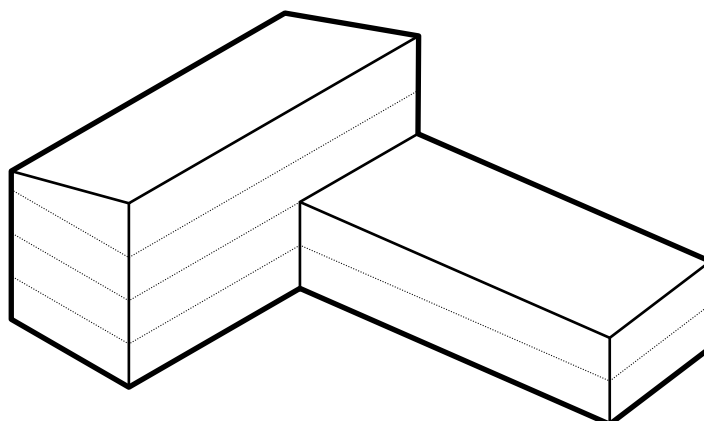
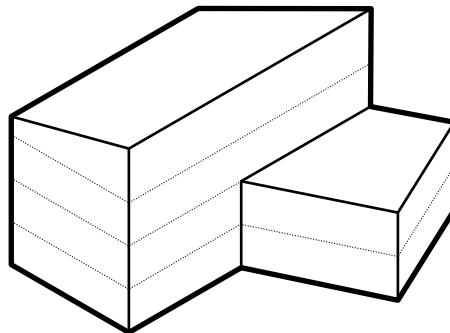
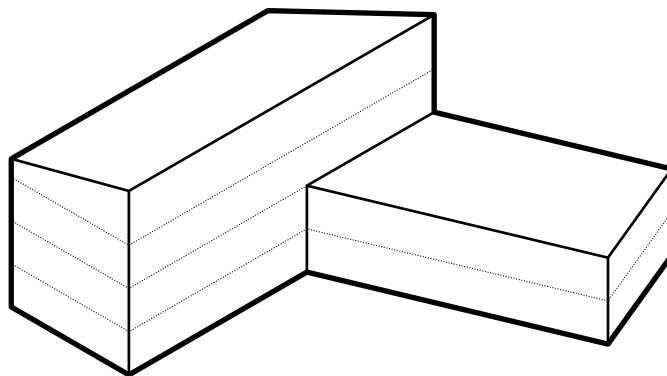
Þakform

Þakform verði fjölbreytt blanda af hallandi og sléttum þökum til að yfirbragð byggðarinnar blandist eldri byggðarmynstri.



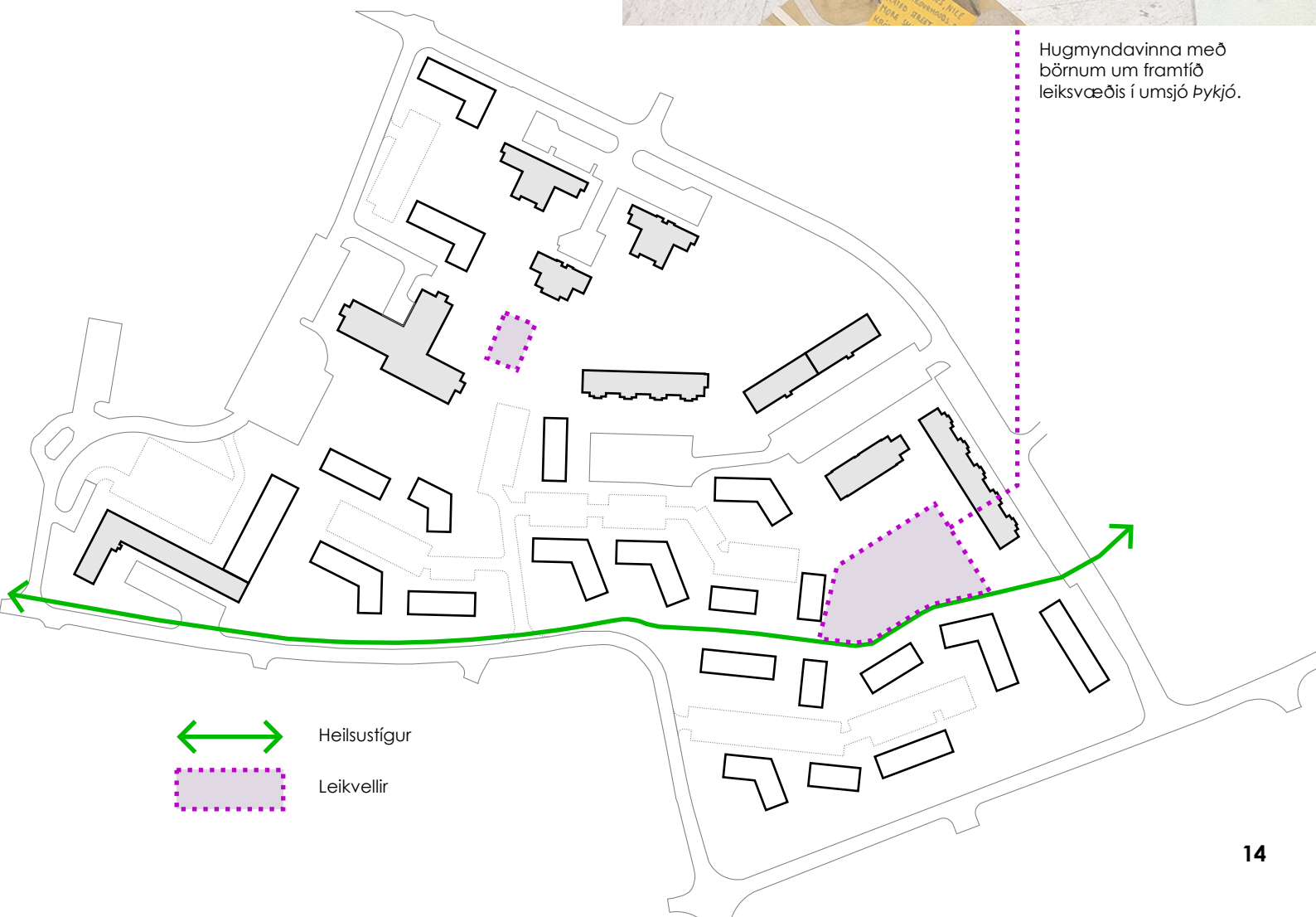
Fjölbreytilegt byggðarmynstur

Byggingarreitir eru formaðir í takt við staðhætti svæðisins sem er undirstaða fjölbreytilegs byggðarmynsturs og lifandi yfirbragðs og til þess fallið að tengja byggðarform hinnar eldri byggðar við þá nýju.



Heilsustígur og Hugarflugsvöllur

Heilsustígurinn er áfram lykil-stígur um svæðið og við hann mun rísa fallegt og áhugavert leiksvæði sem fengið hefur heitið Hugarflugsvöllur. Hönnun leiksvæðisins mun taka mið af óskum grunnskólabarna úr vinnustofum með þeim sem haldnar voru í tengslum við samráðsferli rammaskipulags Ásbrúar. Leiksvæðið verði sem mest aðgengilegt íbúum úr byggðinni eftir stígum og eins fyrir íbúa í nágrenni Breiðbrautarreits, eftir Heilsustígnum.



Hugmyndavinna með börnum um framtíð leiksvæðis í umsjó Þykjó.

Blágrænar ofanvatnslausnir - almennt

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

Á deiliskipulagssvæðinu verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir með það að markmiði að:

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

Ofanvatn svæðisins verður meðhöndlað sem mest innan svæðis, bæði innan íbúðarlóðanna sjálfra með regnvatnslautum / púkksvelgjum fyrir 1. stigs úrkomuákefð. Þaðan sé tryggt yfirfall í blágræna farvegi innan svæðisins fyrir 2. stigs úrkomuákefð sem á endanum bera ofanvatn út í núverandi stofnskurðakerfi Ásbrúar.

Ný bílastæði, þ.e. bílastæðabásar, skulu vera úr gegndræpum yfirborðsefnum sem geta tekið við ofanvatni af bílastæðum og götum. Syðst á Breiðbrautarreið er gert ráð fyrir stofnskurði fyrir ofanvatn af Breiðbrautarreið og öðrum svæðum sem liggja norðar og vestar. Þessum skurði er ætlað að taka við 3. stigs úrkomuákefð og munu blágrænir farvegir Breiðbrautarreiðs tengjast þessum stofnskurði.



Almennir skilmálar

Almennt

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar nýjar lóðir. Sérstæk ákvæði varðandi notkun, byggingarmagn og bílastæði koma fram í skilmálatöflu á bls. 30. Á svæðinu verða allt að 214 íbúðaeiningar á 13 lóðum.

Áherslur fyrir íbúðabyggð sem byggja á filmælum 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 og klæðningarefni, 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.



Íbúðir, gerðir og stærðir

Eftirfarandi eru skilmálar varðandi nýjar íbúðargerðir. Leyfilegt nýtingarhlutfall er gefið upp í skilmálatöflu svæðisins. Nýrri byggð er skipt upp í sex reiti, reiti A,B,C,D, E og F sem geta innihaldið eina eða fleiri lóðir, og skal hver reitur uppfylla eftirfarandi hámark fyrir hverja íbúðargerð:

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

Uppbyggingarreitir - herbergjafjöldi

	1-2	2-3	4+	Samtals:
A	10	10	8	28
B	13	13	13	38
C	16	16	12	44
D	8	10	10	28
E	11	11	12	34
F	15	15	12	42



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.

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 lífillega við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lífillaða 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.

Sumum lóðum fylgja bílastæði á svokölluðum fylgilóðum sem eru aðskildar þeim lóðum sem viðkomandi bílastæðum er ætlað að þjóna. Skal þessum fylgilóðum vera þinglýst á þá lóð sem þeim er ætlað að þjóna.

Byggingarreitir

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

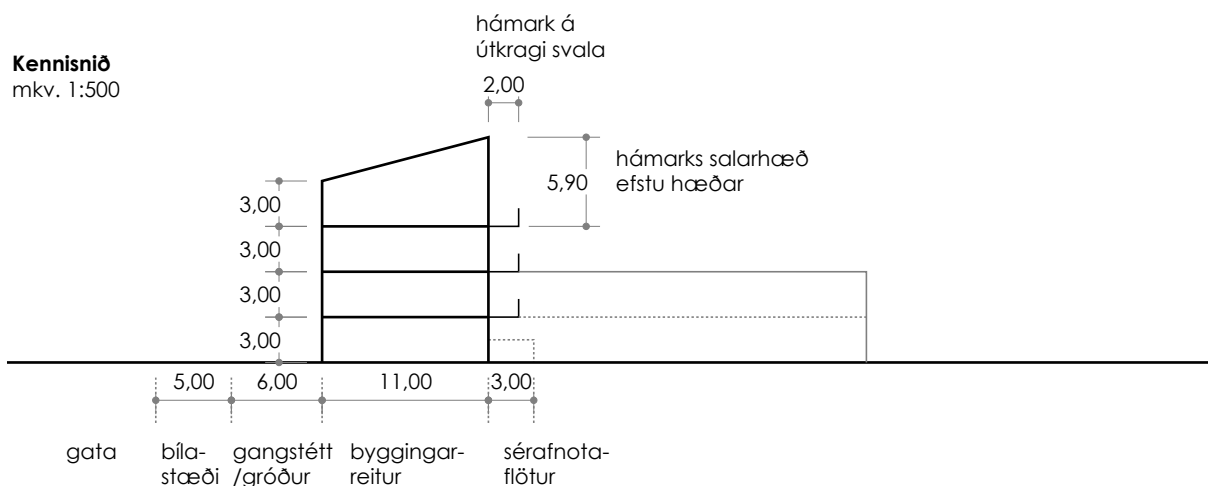
Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkvæmt skilmálatöflu og sérákvæði um einstakar lóðir segja til um. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu lóðarblaða. Heimilt er að útkraganir á borð við skyggni og svalir nái út fyrir skilgreindan byggingarreit, en þó ekki lengra en 2 m og skal lofthæð undir útkrögun ekki vera lægri en 2,5 m frá jarðhæð. Útkraganir yfir inngöngum eða gangstéttum eru ekki heimilaðar nema af þriðju hæð bygginga.

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

Húshæðir og þök

Húshæðir eru leyfðar frá einni hæð og upp í fjórar hæðir. Hámarks hæð húsa kemur fram á uppdraetti og skilmálatöflu.

Þakform skulu taka mið af þeirri byggð sem fyrir er á svæðinu og skal hver bygging hafa að lágmarki 50% af þaki sínu sem hallandi þakform. Hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á kennisniði, sjá kafla hér að neðan. Heimilað er að einstakir byggingarhlutar óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, tæknibúnaður, möstur o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m. Þakgarðar eru heimilir á sléttum þökum.



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 garða. 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.

Útlit og yfirbragð, byggingarefni

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Þó skal almennt notast við hlýlega og náttúrulega liti. Yfirborðsefni útveggja skulu vera vönduð og slitsterk. Svalaganga skulu vandaðir og falla vel að heildstæðri efniskenndi byggingar, t.d. með samræmdri notkun á klæðningu. Hvatt er til að notkun málmklæðninga sé höfð í hófi að að þær séu mattar að áerð ef þær eru notaðar. Einnig skal horfa til notkunar steinklæðninga, í það minnsta við innganga og á jarðhæðum til að skapa hlýleika. Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, sjá nánar um útlýsingu á bls. 26.

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfis-sjónarmiða. Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Enn fremur er notkun endurunninna 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).

Svalir, svalalokun og sérafnotareitir

Svalir nýbygginga mega ná út fyrir byggingarreiti um allt að 2 metra. Svalalokanir eru leyfðar, heildaryfirbragð og útlit skal vera samræmt innan hverrar 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 hærrí en 1,5 meter og mega ekki ná meira en 3 metra frá útvegg íbúða. Skjólveggir samhliða langvegg húss mega ekki vera hærrí 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.

Útlit og hönnun lóða

Lóðir skulu hannaðar í samræmi við markmið deiliskipulagsins og skal hönnun þeirra eiga sér stað samhliða hönnun bygginga til að skapa heildstætt yfirbragð byggðar. Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar, í samræmi við skilmála, skal vera lokið um leið og lokaúttekt bygginga hefur átt sér stað.

Á lóðaruppdrætti þarf að gera grein fyrir hönnun blágrænna ofanvatnslausna fyrir heildarsvæðið.

Á lóðauppdráttum er gert grein fyrir helstu eiginleikum lóðarinnar, s.s. dvalarsvæðum, gönguleiðum, úrgangslausnum, aðkomu bygginga, regnvatnslautum og megin-farvegum ofanvatns innan lóðar og út af lóð. Nýta skal blágrænar ofanvatnslausnir sem hluta af hönnun lóða. 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. Útilýsing fylgi leiðbeiningum á bls. 26, bílastæði, stígar og götur á bls. 23 - 24 og gróður á bls. 25.

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.

Götur, stígar og bílastæði

Götur, akstursleiðir og gangstéttir

Götur, akstursleiðir og aðkoma fyrir bílastæði skal almennt vera úr slitsterku yfirborðsefni eins og malbiki, steinsteypu eða sterkum yfirborðshellum. Valdir götukaflar (sérmerkt á skipulagsuppdraetti) skulu vera með upphleypt yfirborð úr slitsterkum yfirborðshellum (í svipuðum hæðarkóta og landið í kring) og skal akstursleið bíla afmörkuð með steinpollum.

Gangstéttir og stígar svæðisins skulu tengjast göngustígakerfi Ásbrúar. Gangstéttir við götur skal helluleggja, en heimilt er að nota malbik á aðra stíga innan skipulagssvæðisins. Frávik frá þessu er Heilsustígurinn en æskilegt er að lega, snið og yfirborðsefni hans eftir Lindarbraut verði samræmt við frágang austar á svæðinu. Æskilegt sé að samræma val á tegundum gangstéttarhellna innan lóða á skipulagssvæðinu við Ásbrú í heild, og í samráði við Reykjanesbæ.

Afvötnun af götum, akstursleiðum og gangstéttum verði hönnuð þannig að hún leiði í nálæg regnvatnsbeð. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða á bls. 27.



Bílastæði

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir um samtals 280 nýjum bílastæðum fyrir þá nýju byggð sem þar er skipulögð. Bílastæði verði innan lóðar þess fjölbýlishúss eða fjölbýlishúsa sem þeim er ætlað að þjóna.

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.

Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða. Gera skal ráð fyrir tengimöguleikum fyrir rafhleðslutengingar fyrir rafbíla.

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.

Þar sem gangstéttar liggja þétt að bílastæðum hornrétt á gangstéttina skulu vera að lágmarki 1,0 m svæði / ræma, gjarnan hellulögð, svo tryggt sé að framendar bíla dragi ekki úr nýtingarmöguleika gangstétta. Á þeirri ræmu megi jafnframt gera ráð fyrir rafmagnshleðslustaur og öðrum götubúnaði s.s. ljósastaurum.

Yfirborð bílastæða, þ.e. bílastæðabása, skal vera úr gegndræpu yfirborðsefni á borð við grasstein, ecoraster eða sambærilegu efni. Undantekning frá þessu eru bílastæði hreyfihamlaðra, en yfirborðsefni á bílastæðum hreyfihamlaðra skal mynda heilan flöt með t.d. malbiki eða hellum og vera merkt og málað tilhlýðilega.

Bílastæði mega ekki snúa að svefnherbergjum íbúðarhúsa öðruvísi en að þau séu skermuð með lágum vegg, grjóthleðslu eða sambærilegt til að bílljós lýsi ekki upp slík íverurými að næturlagi.

Í mesta lagi mega átta bílastæðabásar liggja samhliða án þess að vera brotnir upp með gróðurbeði / grænu svæði sem getur nýst sem hluti ofanvatnslausnar sem regnvatnsbeð/púkksvelgur. Í þau skal plantað tré sem telst lágvaxið/millihátt skv. flokkun LBHÍ um hæðir trjá og þolið vel aðstæður. Þetta skal útfært ítarlega í lóðarhönnun lóða. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða á bls 27.

Hjólástæði og hjólageymslu/-skýli

Gera skal ráð fyrir hjólástæðum og hjólaskýlum og/eða hjólageymslum á deiliskipulagssvæðinu. Mælst er til að þau verði staðsett nálægt inngöngum eða innan byggingar. Fjöldi hjólástæða miðar við a.m.k. eitt pr. íbúð í læsanlegu skýli/geymslu. Jafnframt skal gera ráð fyrir hjólástæðum fyrir gesti nálægt inngöngum. Þau þurfa ekki að vera yfirbyggð en hvatt er til þess. Notaðar séu grindur sem styða við hjólástell í stað gjarðastandara. Fjöldi hjólástæða 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 hjólgeymslu/-skýla frá gólfkóta er 2,8m. Staðsetning þeirra er frjál, 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 hjólástæða skal taka fram á aðaluppdráttum.

Gróður

Gróður skal almennt nota á markvissan hátt til að auka á líffræðilegan fjölbreytileika, til að 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 staðháttum og veðurfari, ekki síst vindi og seltu. Æskilegt er að valdar séu fjölbreyttar tegundir af trjám og plöntum sem laufgast og/eða blómstra á ólíkum tímum ársins og að hluti þeirra sé sígrænn.

Á lóðum skal gróðursetja tré sem geta náð lágri hæð eða meðalhárri hæð samkvæmt skilgreiningu Landbúnaðarháskólans. Skal gróðursetja eitt slíkt tré á hverjar þrjár íbúðir, eða eins og lóðin er talin þola án þess að það komi niður á öðrum gæðum eins og birtu í íbúðir og/eða á dvalarsvæði. Æskilegt er að slík 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. Einnig er hvatt til að lóðir séu almennt vel frágengnar með fjölbreyttum runnagróðri sem t.d. afmarka dvalar- og leiksvæði.

Í gróðurbeð í göturými skal gróðursetja lágvaxin/millihá tré og runna sem þola vel vind- og saltáraun.

Náttúrulegir melar eru á deiliskipulagssvæðinu og skulu þeir hlífðir við nýjum gróðri til að viðhalda því hráa yfirbragði sem einkennir þá í dag.

Á lóðamörkum samliggjandi skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærrí en 1,8m.

Útilýsing

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.

Veitur og lagnir

Á deiliskipulagsuppdraetti 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.

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.

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 almenningsrými.

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. Leysa þarf blágrænar ofanvatnslausnir fyrir allt skipulagssvæðið sem ofanvatnslausnir innan einstakra lóða byggir á og gera grein fyrir því á lóðaruppdrætti.

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 rennslirásir úr af svæðinu í núverandi skurða- og fráveitukerfi Ásbrúar.

Í vestur- og suðurjaðri deiliskipulagssvæðisins verður stofnskurður sem er ætlað að þjóna bæði deiliskipulagssvæðinu og byggðinni norðar og vestar á Ásbrú. Sjá nánar Stofnskurðaplan Ásbrúar (Sustainable Urban Drain System Ásbrú, Cowi 2019). Tryggja skal að 3. stig ofanvatns verði leitt í þennan skurð. Þessi skurður er til staðar af einhverju leyti í dag en hefur ekki verið viðhaldið í langan tíma og þarfnast gagngerrar endurnýjunar samhliða uppbyggingu á Breiðbrautarreit. Hönnun, einkum breidd skurðarins þarf að taka mið af upptökusvæði skurðarins. Gæta þarf að öryggi barna og að unnt sé að þvera skurðinn reglulega t.d. með litlum göngubrúum.

Úrgangslausrir

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 en æskilegt að hún sé í innan 25 m göngufjarlægðar frá inngangi. Áhersla er lögð á vandaðan frágang á sorpaðstöðu. Tryggja skal viðeigandi sorpflokkun í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Heimilt er að hafa sorpgeymslur innan byggingar og/eða reisa minni léttbyggð gerði hámarkshæð 2,8 m 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. 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.

Hljóðvist

Breiðbrautarreit er á miðsvæði M5 skv. Aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Á miðsvæðum eru viðmiðunarmörkin sett sem 65 dB (L_{Aeq24}) fráumferð við húsvegg fyrir hávaða utandyra í reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi við íbúðarhúsnæði á miðsvæðum er $L_{Aeq07-19}$ 55 dB á daginn og $L_{Aeq23-07}$ 40 dB á nóttunni. Á nóttunni má hámrkshljóðstigið inni ekki vera hærra en L_{Aeq} max 45 dB.

Til að bregðast við þeirri staðreynd að svokallað Eystra fluglað / Háaleitishlað og athafnasvæði AT4 er í innan við 500 m fjarlægð frá Breiðbrautarreit þarf að skoða sérstaklega hljóðeinangrun í þeim íbúðarhúsum sem næst eru þessu fluglaði, á uppbyggingarreit A (sbr. kort á bls. 19). Á athafnasvæðum má gera ráð fyrir að jafngildishljóðstigið geti orðið allt að L_{Aeq} 70 dB. Hljóðstig innan hús frá flugumferð má ekki vera meiri en L_{Aeq24} 30 dB og $LAF_{max5\%}$ 90 dB að nóttu. Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist í íbúðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

Aðaluppdráttum skal fylgja greinargerð hljóðhönnuða hvernig kröfur um fullnægjandi hljóðvist skv. byggingarreglugerð sé uppfyllt. Taka þarf tillit til fyrrnefndra krafna við hönnun bygginganna.

Skilmálatafla - uppbyggingarreitir

Hluti	Lóð	Stærð lóðar	Notkun	Byggingarmagn			Fjöldi íbúða	Nh.	Bílastæði		
				grunnflötur	hæðir	heild					
A	N1	4.944	Fjölbýlishús	495	3	1.485	14	0,60	36		
			Fjölbýlishús	495	3	1.485	14				
	Samtals	4.944				2.970	28				
B	M1	3.221	Raðhús	352	2	704	6	0,51	18		
			Fjölbýlishús	314	3	942	10				
					1.646	16					
	M2	3.431	Fjölbýlishús	503	3	1.509	16				
			Raðhús	352	2	704	6				
Samtals	6.652				3.859	38					
C	M3	1.459	Raðhús	330	2	660	8	0,45	12		
	M4	2.000	Fjölbýlishús	501	3	1.503	18	0,75	22		
	M5	1.763	Fjölbýlishús	501	3	1.503	18	0,85	22		
	Samtals	5.222				3.666	44	0,70	56		
D	M6	1.865	Fjölbýlishús	438	4	1.752	18	0,93	20		
	M7	1.453	Fjölbýlishús	242	2	484	5	0,66	14		
			Fjölbýlishús	242	2	484	5				
	Samtals	3.318				2.720	28			0,81	34
E	S1	2.584	Raðhús	385	2	770	8			0,48	27
			Fjölbýlishús	242	2	484	6				
					1.254	14					
	S2	3.215	Fjölbýlishús	410	3	1.230	15				
			Fjölbýlishús	264	2	528	5				
Samtals	5.799				3.012	34	0,51	54			
F	S3	3.443	Fjölbýlishús	308	2	616	8	0,67	28		
			Fjölbýlishús	565	3	1.695	16				
					2.311	24					
	S4	1.339	Raðhús	396	2	792	6			0,59	12
	S5	2.516	Fjölbýlishús	495	2	990	12			0,39	15
Samtals	7.298				4.093	42	0,56	55			
Nýir íbúðar		33.233				20.320	214	0,61	280		

Skilmálatafla - aðrar lóðir

Lindarbraut 637

Núverandi ástand				Breytingar					
Lóðarstærð	Byggingar- magn	Notkun	Breytt stærð lóðar	Viðbætt byggingarmagn	Byggingarmagn eftir breytingar	Fjöldi nýrra herbergja	Nh.	Heimiluð bílastæði	
6.412	2.216	Gisting	9.186	990	3.206	36	0,34	105	

Götuheiti	Nr.	Núverandi stærð lóðar	Breytt stærð lóðar	Heimiluð bílastæði
Lindarbraut	639	9.327	9.532	105
Breiðbraut	675	7.185	3.140	óbreytt
Breiðbraut	669	6.297	6.263	óbreytt
Breiðbraut	670	4.473	4.591	óbreytt
Breiðbraut	670c	2.672	2.889	óbreytt
Breiðbraut	671	4.008	óbreytt	óbreytt
Breiðbraut	672	2.874	3.212	óbreytt
Breiðbraut	673	2.469	2.753	óbreytt
Breiðbraut	674	2.190	óbreytt	óbreytt
Breiðbraut	675	7.185	3.140	óbreytt

Lóðir - yfirlit

- Núverandi lóðarmörk
- Breytt lóðarmörk



Mat á umhverfisáhrifum

Fyrir rammaskipulag Ásbrúar var unnið vandað umhverfismat. Uppbygging á Breiðbrautarreit byggir að langmestu leyti á þeirri framtíðarsýn og markmiðum sem sett voru fram í rammaskipulaginu og því er það metið sem svo að umhverfisáhrifin af uppbyggingu á Breiðbrautarreit séu í mjög góðu samræmi við það sem þar kemur fram.

Þar sem m.a. að „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“.

Sjá nánar rammahluta aðalskipulags Ásbrúar – Umhverfismat (bls. 20 og 21).