

NÝTT AKKERI

FRAMTÍÐARSÝN FYRIR NÝJA
SAMFÉLAGSMIDJU Í REYKJANESBÆ



UPPBYGGING

1		Inngangur
2		Staðhættir
3		Samráð
4		Drifkraftar
5		Skilmálar
6		Framkvæmd

INNGANGUR

Reykjanesbær vinnur að því að byggja upp nýtt lifandi miðsvæði á Akademiureit austan við Reykjaneshöllina á horni Þjóðbrautar og Krossmóa.

Hér liggur fyrir framtíðarsýn um þróun Akademiureitsins og forsögn að skipulagi nýrrar samfélagsmiðju, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á blandaðri byggð með miðbæjartengdri starfsemi.

Uppbygging á Akademiureitnum byggð á framtíðarsýninni skapar einstakt tækifæri til að bæta bæinn og styrkja.



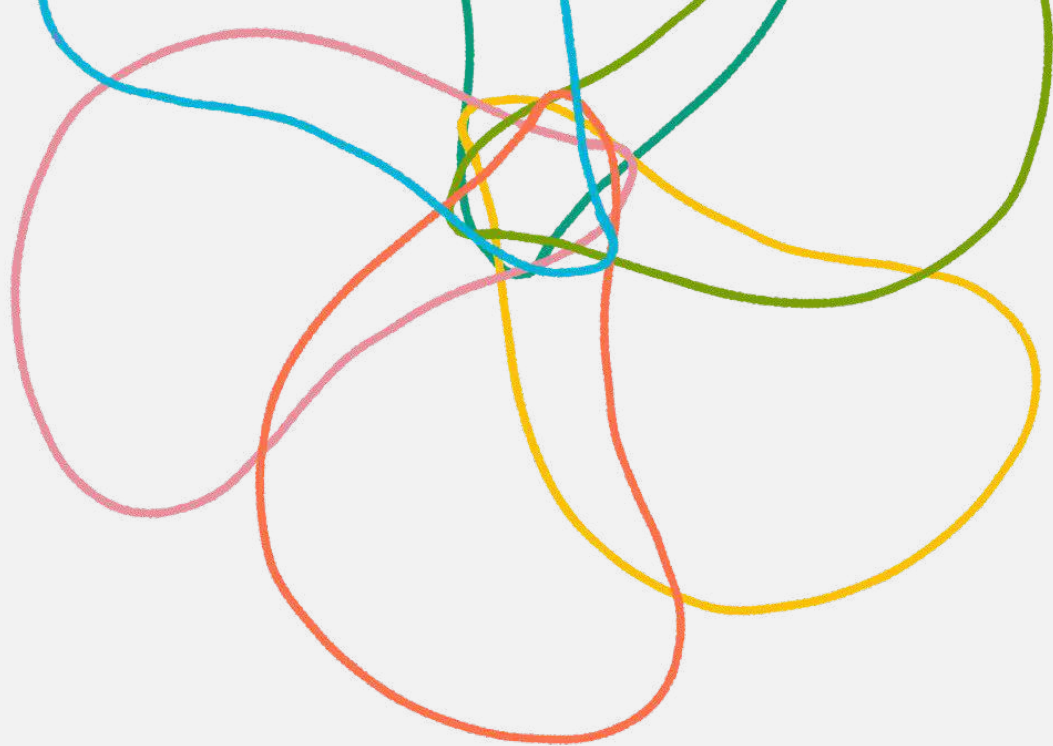
ÍÞRÓTTAAKADEMÍAN



ÚTSÝNI



MYNDIR AF
AKADEMÍUREITNUM



STAÐHÆTTIR

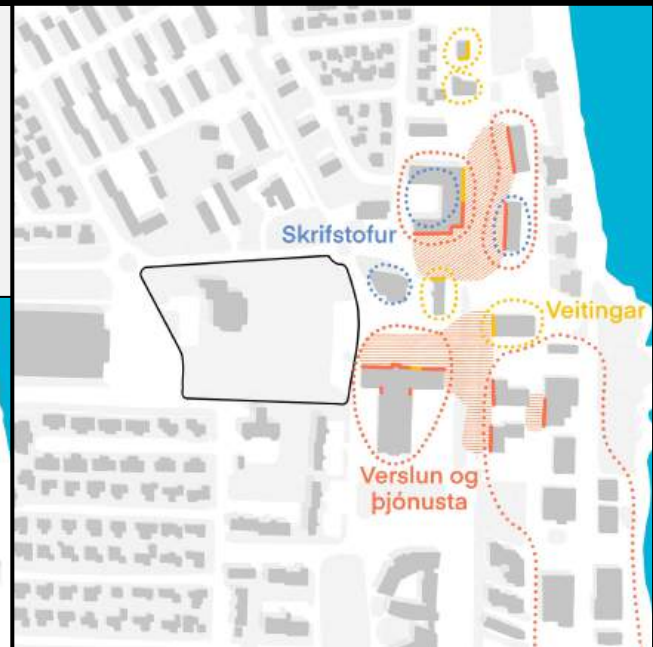
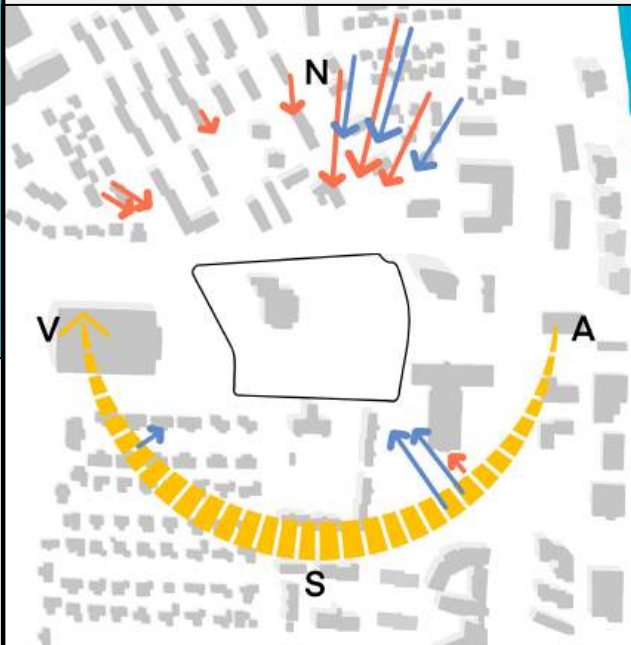


STAÐSETNING

Akademiureiturinn er staðsettur á mörkum bæjanna Keflavíkur og Ytri-Njarðvíkur fyrir sameiningu þeirra í Reykjanesbæ. Hann liggur jafnframt nærri rótgrónni þjóðleið milli gömlu bæjanna auk Þjóðbrautar sem lögð var að flugvellinum um miðja síðustu öld.

SÓL OG SKJÓL

Mikilvægt er að huga að skuggavarpi og skjólmyndun við hönnun og skipulag byggðar. Algengustu vindáttir á góðviðrisdögum eru sýndar með rauðum örnum. Þá getur skipt sköpum að mynda skjól frá vindi til að geta setið í skjóli og notið sólarinnar.



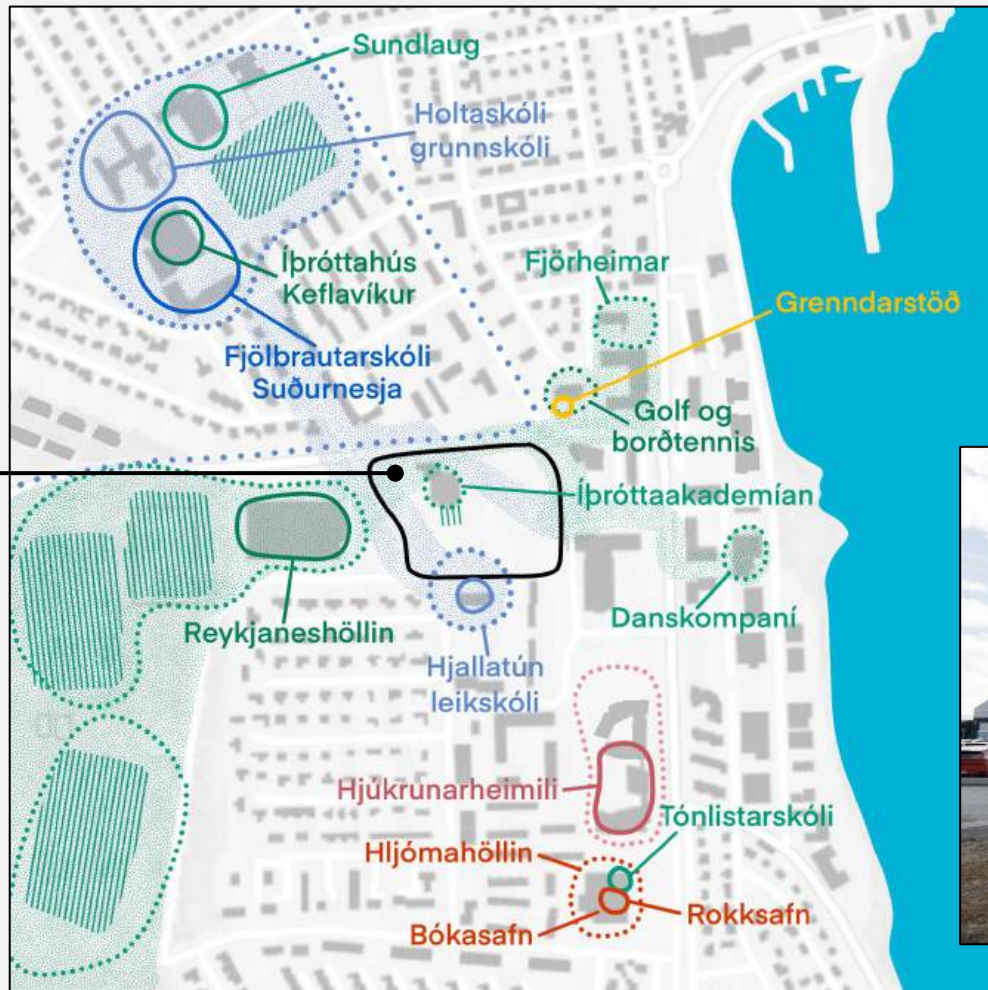
STARFSEMI

Austan við Akademiureitinn, við Krossmóa, Hafnargötu og Njarðarbraut er fjölbreytt starfsemi, s.s. skrifstofur, verslun, þjónusta og veitingastaðir.

AKADEMÍU-
REITURINN

SKÓLAR, ÍPRÓTTIR
OG TÓMSTUNDIR

Í nálægð við Akademíureit er leikskóli, grunnskóli og fjölbrautaskóli, auk ýmis konar íþrótt-, félags- og menningarstarfsemi, sem dregur að fólk alla daga, allt árið um kring.



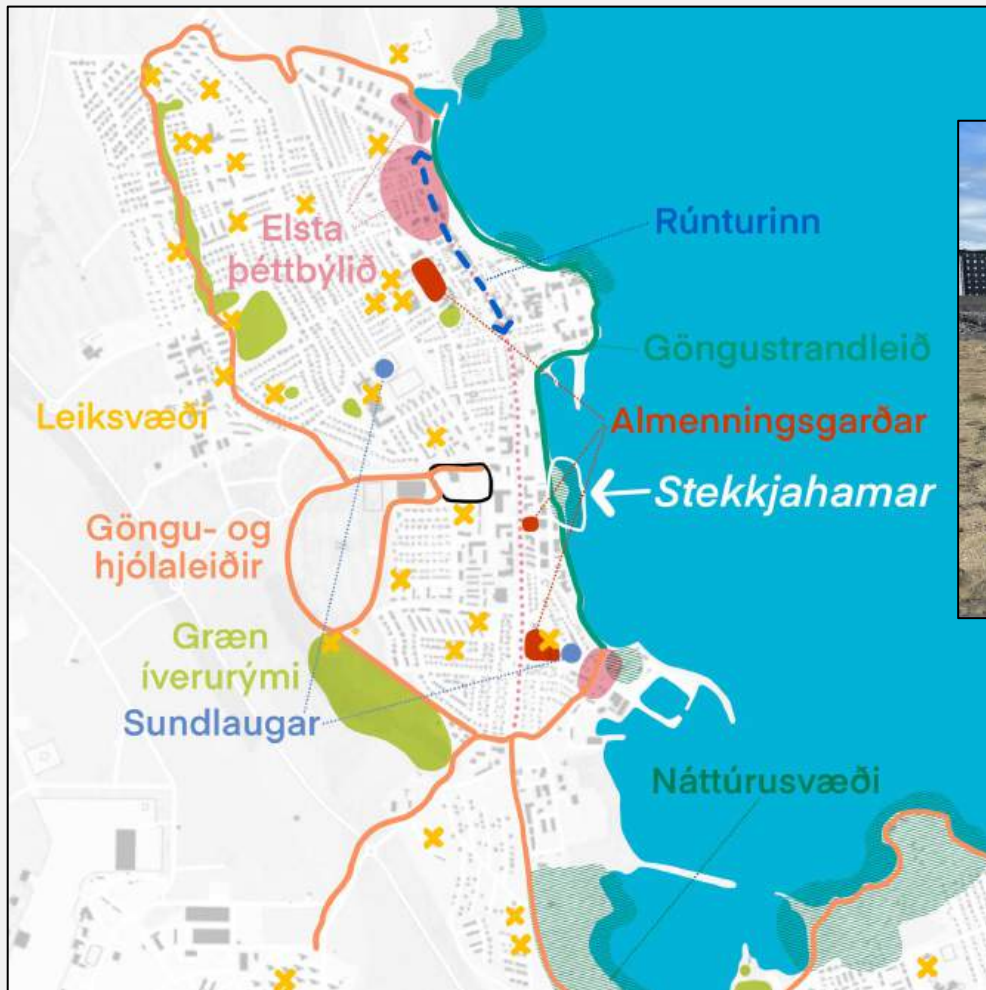
REYKJANESHÖLLIN/
NETTÓHÖLLIN



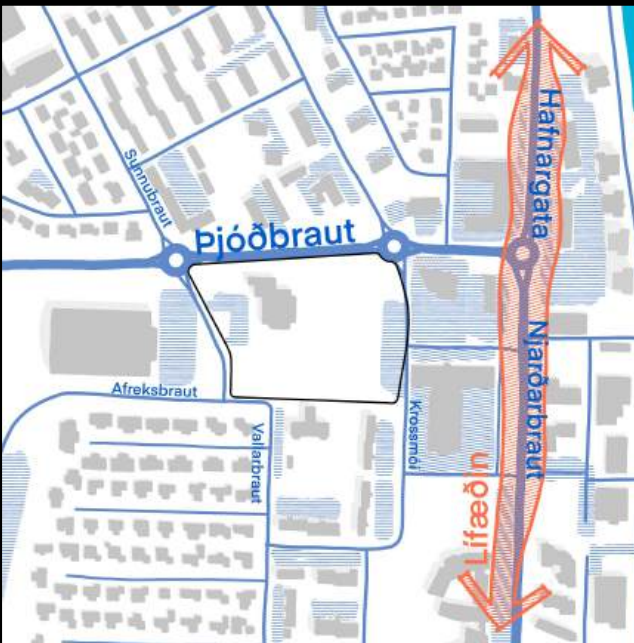
SAMKOMUSTAÐIR

Í dag eru ýmsir staðir, þar sem bæjarbúar hittast á förnum vegi, víðs vegar um bæinn en í bænum er ekkert torg þar sem fólk getur komið saman og notið lífsins.

Skammt frá Akademiureitnum er Stekkjahamar sem er hverfisverndaður sjávarhamar og áberandi landslagseinkenni.



STEEKJAHAMAR

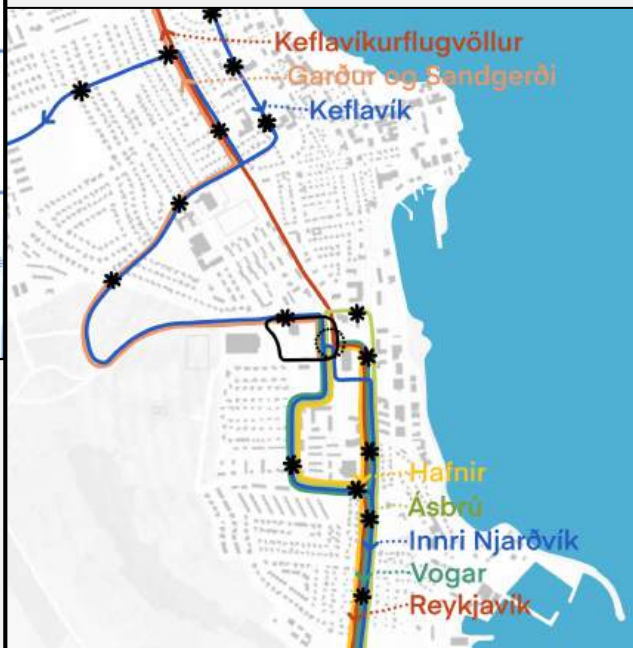


GATNAKERFI

Til norðurs er Þjóðbraut, sem er ein aðalaðkomuleið bíla inn í bæinn en skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir að hún verði borgargata. Til vesturs meðfram Reykjaneshöll er Sunnubraut. Til austurs er Krossmói, sem leiðir inn á verslunarsvæði og lífæðin Hafnargata/Njarðarbraut þar fyrir austan.

MIÐSTÖÐ ALMENNINGSSAMGANGNA

Miðstöð almenningssamganga á Suðurnesjum er staðsett við Krossmóa. Þar stoppa 6 innan- og utanbæjarleiðir, sem fara til Reykjavíkur, Keflavíkurflugvallar, Voga, Garðs og Sandgerðis. Mikil umferð gangandi vegfarenda fylgir stöðinni.



ÚTIVISTARLEIÐIR

Á svæðinu mætast tvær hringleiðir göngu- og hjólatenginga sem liggja í kringum efri byggðir í Keflavík og Ytri-Njarðvík. Rétt austan við reitinn er svo Göngustrandleið sem liggur meðfram ströndinni. Það vantar bara smá búið milli Krossmóa og Stekkjahamars til tengja þessar meginleiðir.



GRÓÐUR OG
LANDSLAG

EFNIVIÐUR



SAMRÁÐ

Mikilvægur liður við mótun
forsendna fyrir þróun og
uppbyggingu er samráð við íbúa
og aðra hagsmunaaðila, sem
þekkja svæðið best og koma til
með að njóta afaksturs
uppbyggingarinnar.

Haldinn var samráðsfundur með kjörnum fulltrúum og starfsfólki Reykjanesbæjar í Hljómahöllinni 29. apríl 2025 og spurninga-könnun var send til íbúa á netinu í maí, þar sem spurt var um hugmyndir þeirra um uppbyggingu á svæðinu, kosti þess, helstu áskoranir og hvers konar starfsemi vantar í Reykjanesbæ.



MEGIN SKILABOÐ

Samhljómur er með hugmyndum frá samráðsfundinum með kjörnum fulltrúum og starfsfólki og svörum frá íbúum í skoðanakönnunni varðandi áherslur í uppbyggingu á Akadémíureit.

Það er ljóst að fólk sér mikil tækifæri í uppbyggingu á reitnum, þar sem skapa mætti einstakt miðsvæði með samkomutorgi og aðlaðandi umhverfi sem bæjarbúar geta allir nýtt og verið stoltir af.

Fyrir liggur nánari samantekt með helstu ábendingum og niðurstöðum samráðsins sem hægt er að kynna sér á vef Reykjanesbæjar.



NÝTT AKKERI

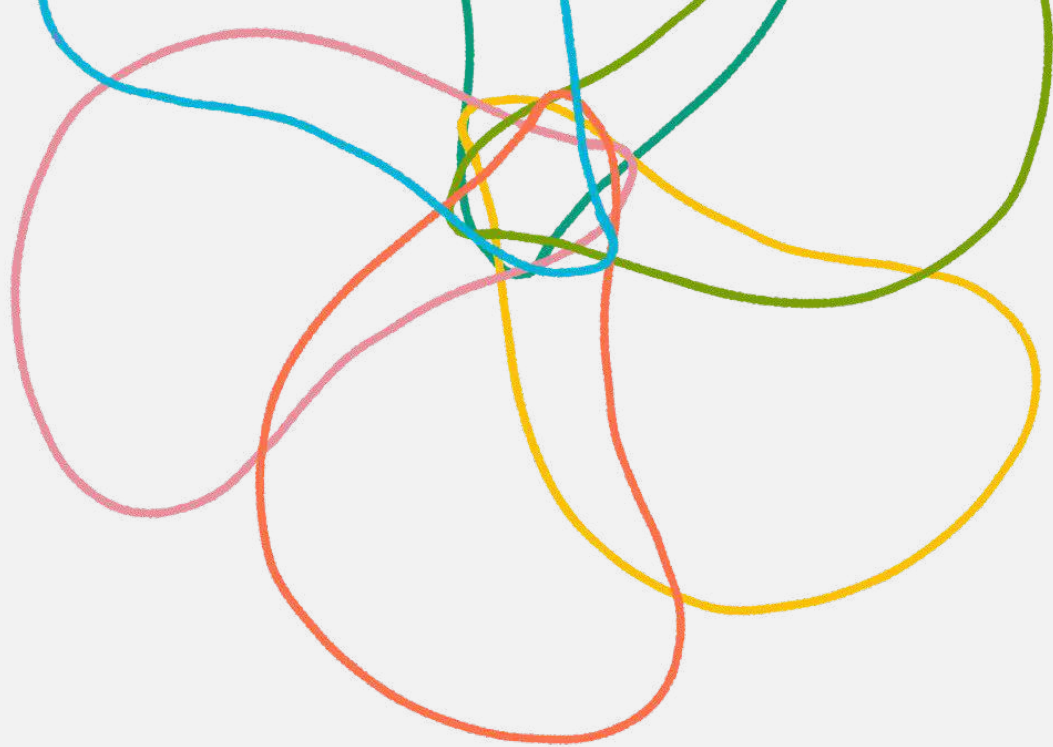
Staðsetning Akademiúreits miðlægt í þéttbýli Reykjanesbæjar milli eldri kjarna býður upp á tækifæri til að skapa nýtt akkeri í bænum.

Reiturinn getur orðið vettvangur fyrir sameinandi ímynd Reykjanesbæjar, sem virkjar stolt inn á við og sýnir hvað býr í bænum út á við.

Kemur á óvart með nýrri og spennandi uppbyggingu.

Einstakt tækifæri fyrir fjárfesta til að taka þátt í lykiluppbyggingu í fjórða fjölmennasta sveitarfélagi landsins.

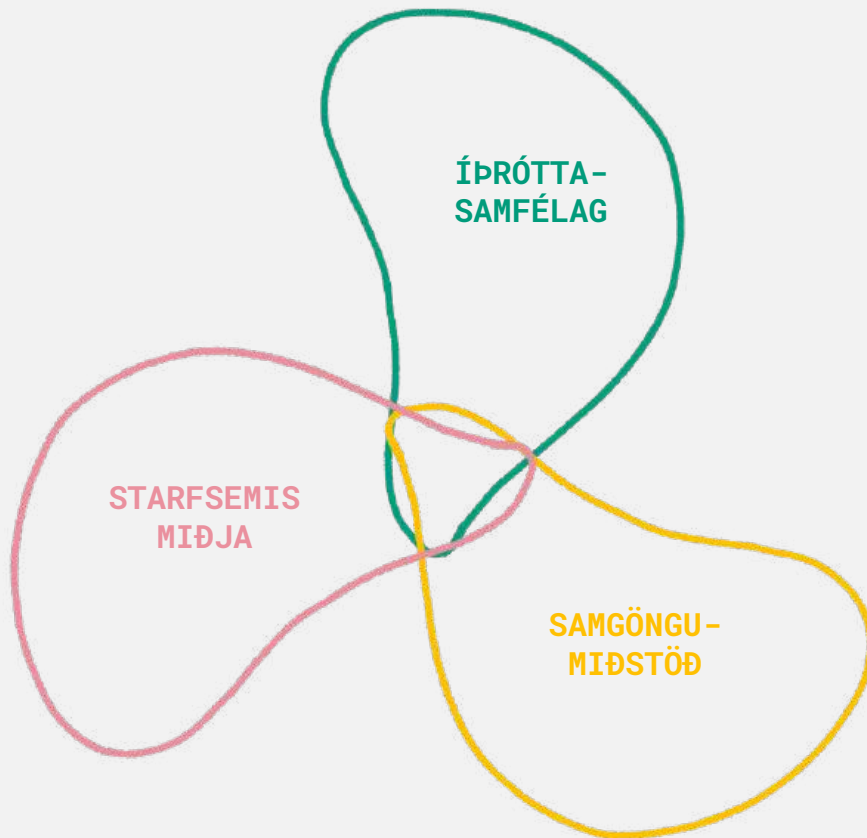




DRIFKRAFTAR

STYRKLEIKAR

Meginstyrkleikar svæðisins felast í því hversu mikið mannlíf er nú þegar í kringum reitinn. Margir eiga þar leið hjá, sem skapar góðan grunn fyrir þróun staðarins sem lifandi miðsvæði í Reykjanesbæ.





ÍÞRÓTTASAMFÉLAG

Í kringum Akademiureitinn er að finna fjölbreytta íþrótt- og æskulýðsstarfsemi, sem skapar mannlíf frá morgni til kvölds.

SAMGÖNGUMIÐSTÖÐ

Við Akademiureitinn mætast allar helstu leiðir almenningssamgangna á Reykjanesinu, sem gerir hann að mikilvægum tengipunkti og dvalarstað.



STARFSEMISMIÐJA

Nú þegar er að finna í námunda við Akademiureitinn fjölbreytta starfsemi, sem er vel sött á ýmsum tímum sólarhringsins.

STYRKLEIKAR

Mikilvægt er að vinna með styrkleika svæðisins við framtíðarþróun reitsins.

Með vel heppnaðri þróun á reitnum má nýta þessa miðlægu staðsetningu og mannlíf sem fyrir til þess að laða að enn fleira fólk.

Maður er manns gaman og með því að skapa tækifæri fyrir fólk til að hittast og dvelja verður mannlífið á reitnum sýnilegra og fjölbreyttara.

ÍPRÓTTASAMFÉLAG

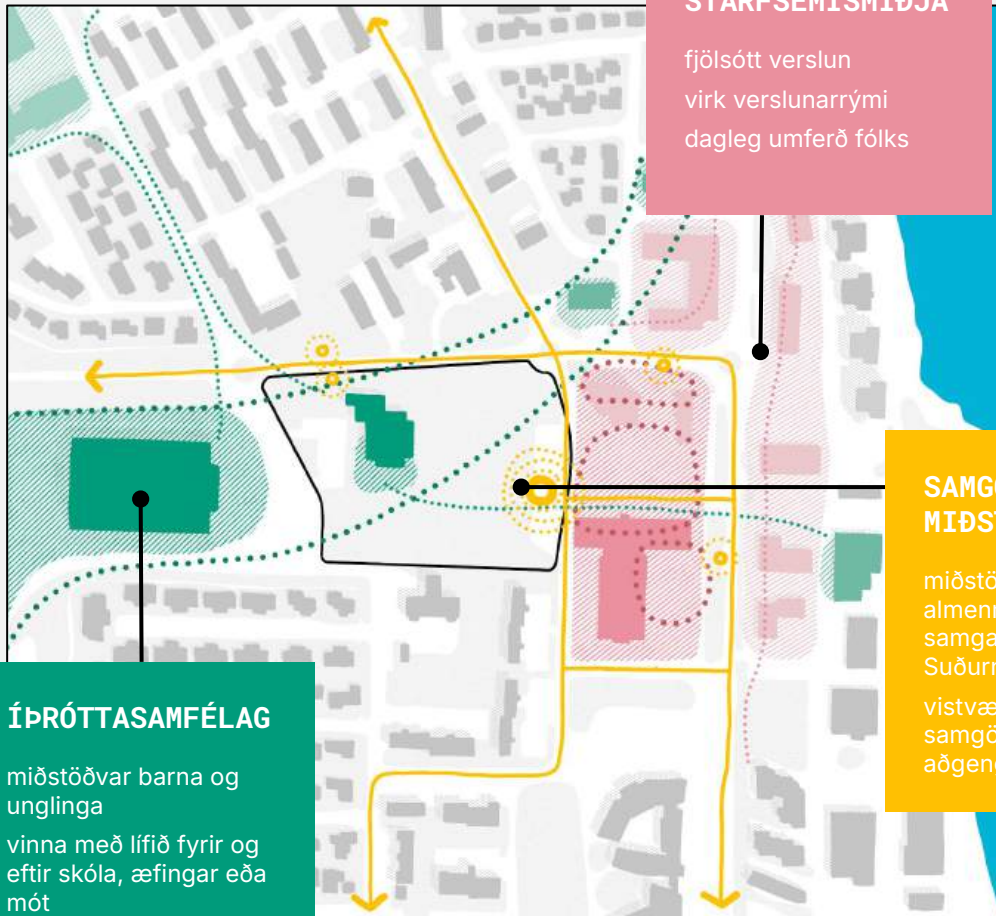
miðstöðvar barna og unglunga
vinna með lífið fyrir og eftir skóla, æfingar eða mót

STARFSEMISMÍÐJA

fjölsótt verslun
virk verslunarrými
dagleg umferð fólks

SAMGÖNGU- MÍÐSTÖÐ

miðstöð
almennings-
samgangna á
Suðurnesjum
vistvænar
samgöngur og
aðgengi fyrir alla

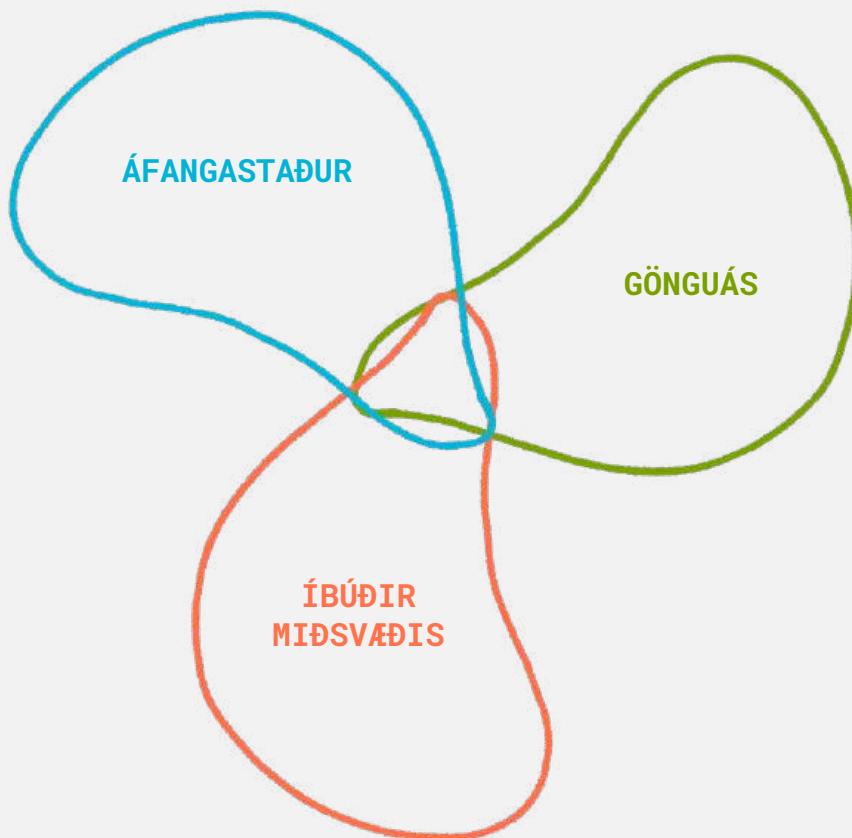


TÆKIFÆRI

Megintækifærin felast í að svara eftirspurn sem komið hefur skýrt fram í greiningarvinnu og samráði við íbúa, þ.e. að skapa eftirsóknarverðan áfangastað, gönguvænt umhverfi og íbúðir miðsvæðis.

Mikil starfsemi og orka er nú þegar til staðar innanhúss í kringum Akademiureitinn en tækifæri eru til að auka mannlífið utandyra.

Uppbyggingin myndar nýjar tengingar milli staða og samkomustað fyrir alla, sem eflir þá starfsemi sem fyrir er.





ÁFANGASTAÐUR

Fólk kallar eftir áfangastað með samverurými þar sem íbúar og gestir geta komið saman og notið fjölbreyttrar afþreyingar.

GÖNGUÁS

Einstakur gönguás verður rauður þráður í gegnum svæðið og tengir saman helstu göngu- og hjólaleiðir bæjarins með öruggum hætti.

Gönguásinn verði einnig að áfangastað í sjálfu sér með skemmtilegu og listrænu yfirbragði, s.s. nýstárlegum götugögnum, lýsingu og gróðri.



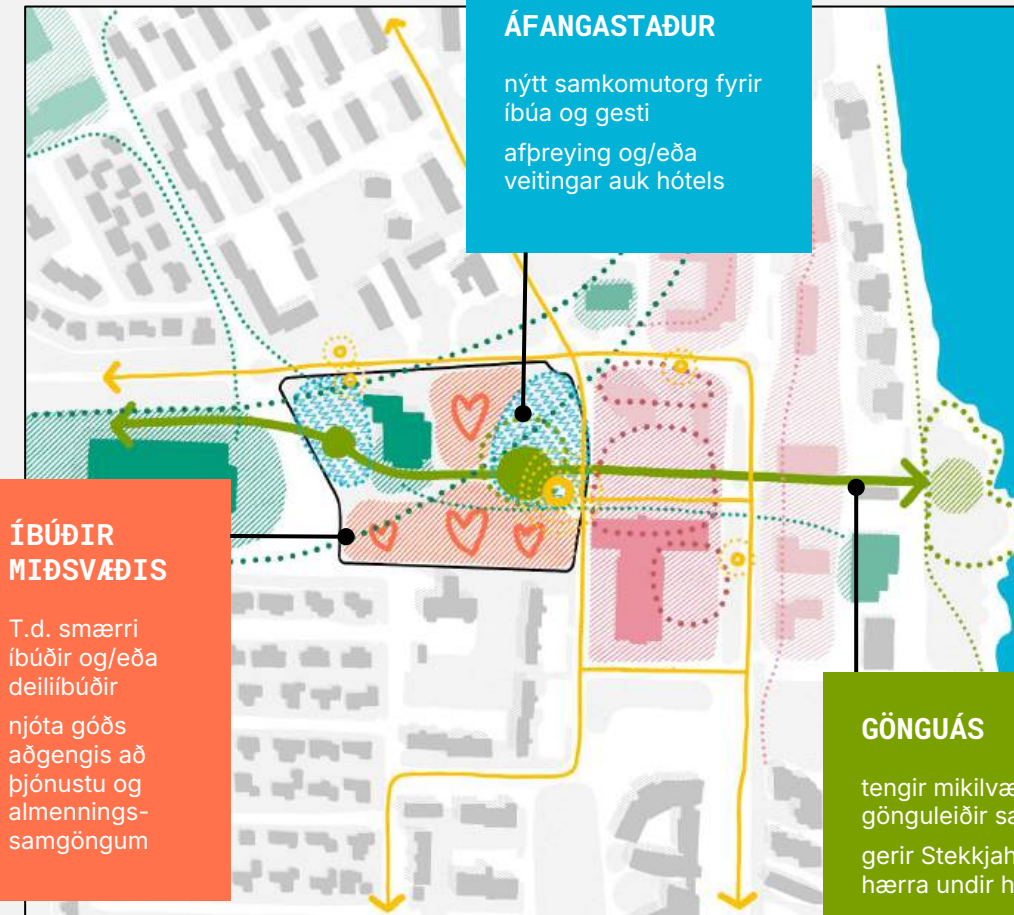
ÍBÚÐIR MIÐSVÆÐIS

Á Akademiureit geta risið 2-4 hæða fjölbýlishús í mannlegum skala í nálægð við verslun og þjónustu og góðar almenningssamgöngur.

TÆKIFÆRI

Komið er til móts við áherslur íbúa með því að skapa áfangastað með eftirsóknarverðri starfsemi og samkomutorgi.

Byggðin verði í mannlegum skala með gönguás í gegnum Akademiúreitin frá Reykjaneshöllinni að samgöngu-miðstöðinni, þar sem margir eiga leið um. Ásinn nær svo alla leið út að fallegu útivistarsvæði við Stekkjahamar.



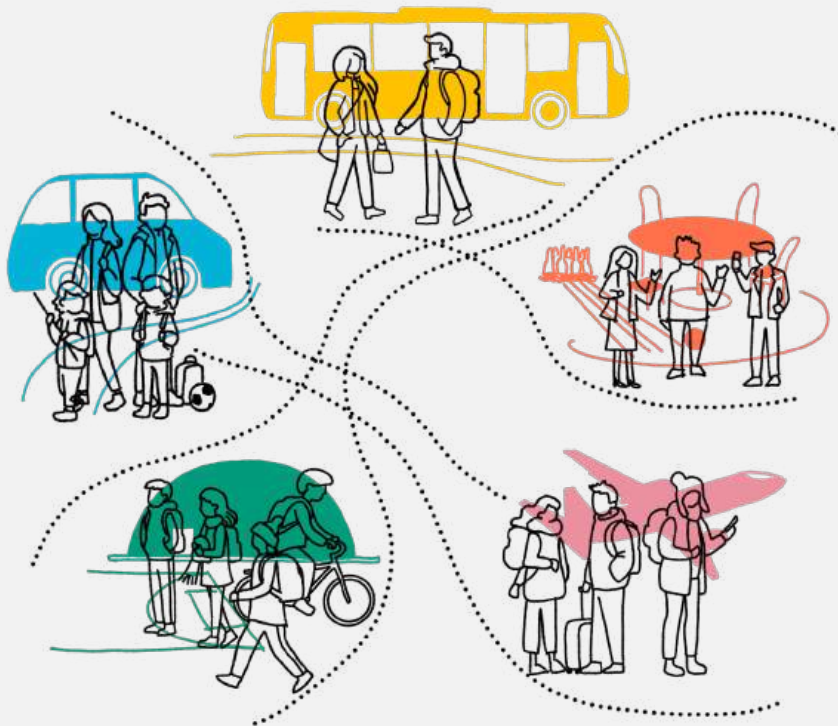
SVÆÐI FYRIR OKKUR ÖLL

Blönduð byggð íbúða og ýmis konar starfsemi, sem skapar líf frá morgni til kvölds.

Bæjartorgið okkar með einstökum staðaranda þar sem íbúar og gestir af ólíkum kynslóðum og félagshópum mætast.

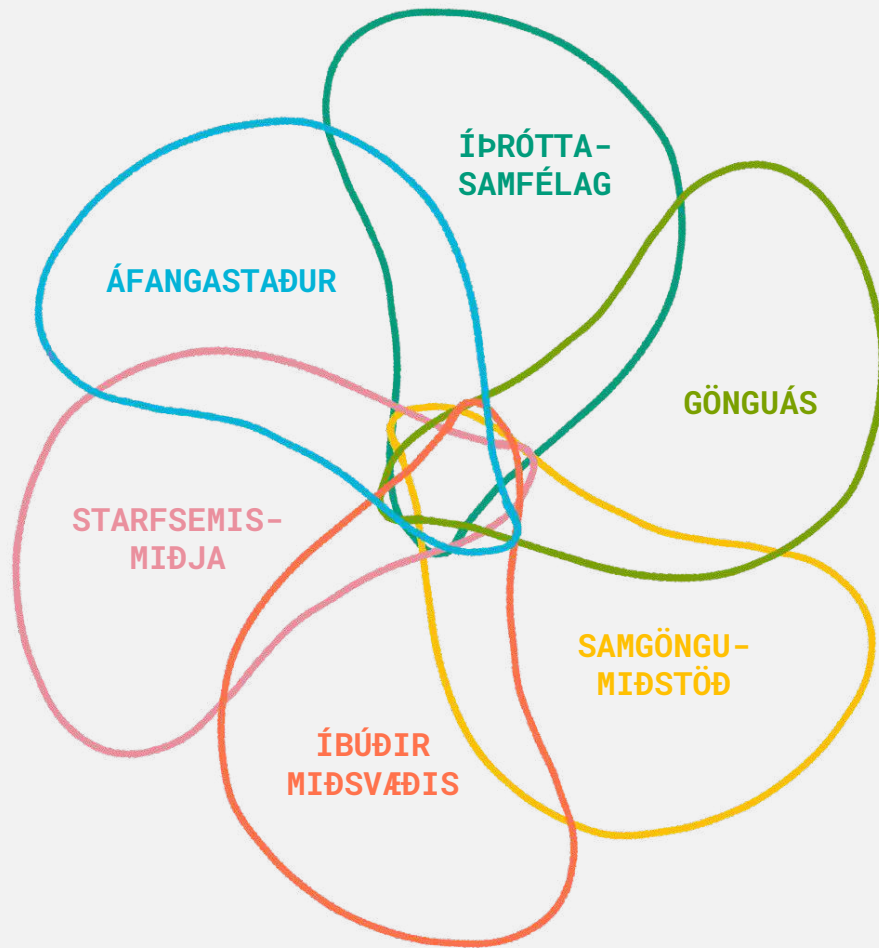
Fjölbreytt starfsemi í virku samspili við torgið, s.s. matur og drykkur, verslanir, tómstundir og afþreying.

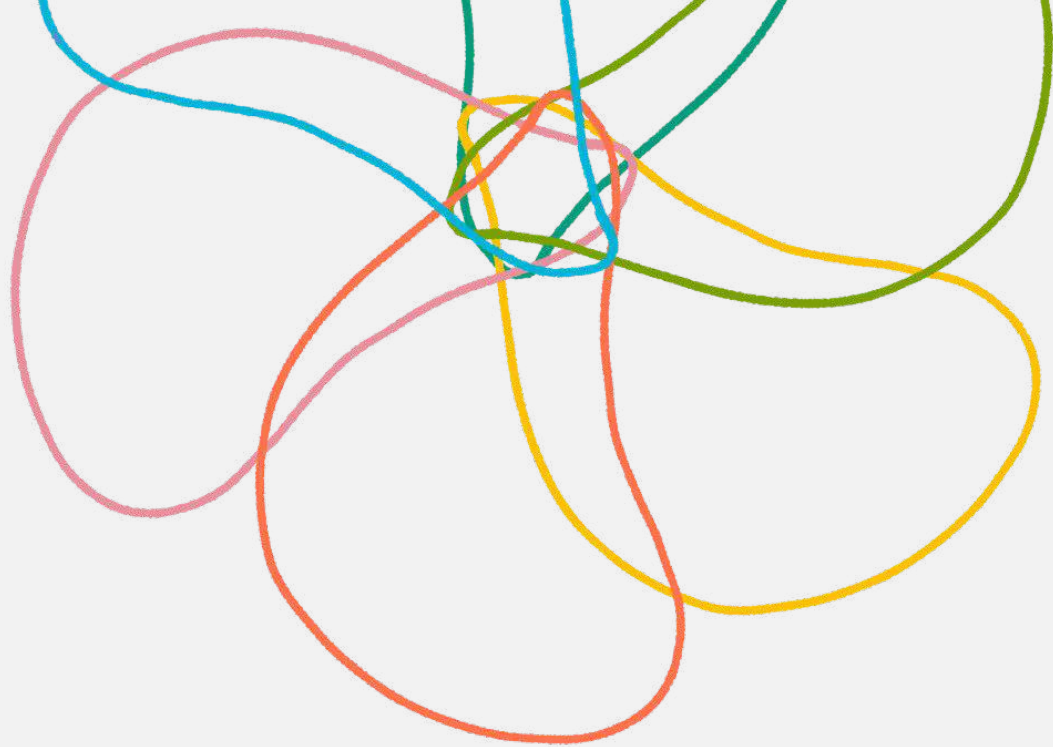
Nýtt aðdráttarafl í bænum.



DRIFKRAFTAR

Saman skapa styrkleikar og tækifæri svæðisins drifkrafta uppbyggingar, sem geta tryggt að uppbygging á reitnum verði farsæl fyrir íbúa, rekstrar- og uppbyggingaraðila.





SKILMÁLAR



ÁHERSLUR UPPBYGGINGAR

Vanda þarf skipulag og hönnun á nýju miðsvæði Reykjanesbæjar, sem allir geta verið stoltir af.

Hér eru settir fram skilmálar sem þarf að fylgja við gerð skipulags, hönnun og uppbyggingu á Akademiureit.

Markmiðið með skilmálunum er að tryggja að byggð á reitnum einkennist af gæðum og verði eftirsóknarverð og verðmæt fyrir alla aðila.

Myndrænar upplýsingar á kortum og skissum eru leiðbeinandi enda verður nánari hönnun útfærð á síðari stigum.



NOTKUN OG STARFSEMI

Á reitnum verður samkomutorg umkringgt lifandi starfsemi á jarðhæðum, sem skapar grunn fyrir mannlíf og tækifæri til að sitja úti þegar vel viðrar.

Á norðurhluta reitins, meðfram Þjóðbraut og Krossmóa, geta annað hvort komið skrifstofur, hótel eða íbúðir.

Á suðurhluta reitins verða íbúðir með inngarða sem snúa í suður og bílastæði við Afreksbraut.

Anddyri verður bætt við Reykjaneshöll og bílastæði færð norður fyrir bygginguna.

Samgöngumiðstöð verður í léttari byggingu austast á reitnum.



YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Yfirbragð byggðarinnar verður fjölbreytt, hlýlegt og í mannlegum skala.

Byggingar einkennist af vönduðum og fjölbreyttum arkitektúr. Þær verði staðsettar á óreglulegan hátt (ekki í beinni línu), sums staðar með bil á milli, sem myndar opnanir inn í inngarða m.t.t. skuggavarps og skjóls.

Byggingar verði misháar, með mismunandi þakform, innganga, glugga, svalir og smáatriði sem veita byggðinni fjölbreytt yfirbragð.

Byggingar séu með fjölbreytt lita- og efnisval með áherslu á náttúrulegt yfirbragð, s.s. tré, stein, steypu eða gler. Ekki má nota sléttar álklæðningar.

Lóðir skulu vera gróðursælar og að mestu leyti með náttúruleg yfirborðsefni og gegndræpt yfirborð. Tré og runnar eða landslagsmótun með holtgrjóti skýli íbúðum á jarðhæð.



VIRKIR FERÐAMÁTAR

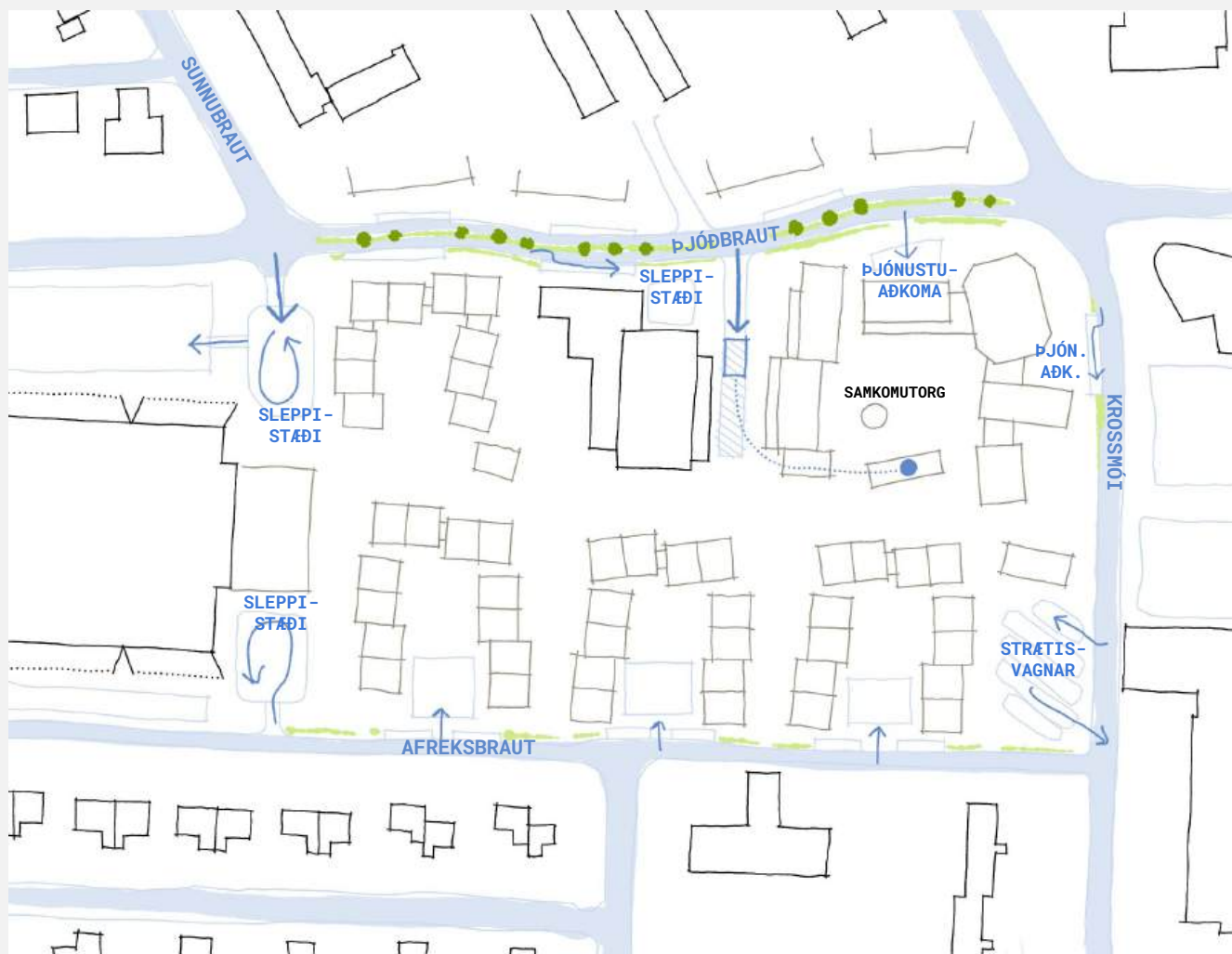
Mikil áhersla er lögð á öruggar leiðir fyrir gangandi og hjólandi og gott aðgengi að almenningssamgöngum.

Gönguás með hægri hjólaumferð mun liggja þvert í gegnum reitinn frá Reykjaneshöll að Krossmóa og áfram þaðan að Stekkjahamri við sjóinn (vestur-austur).

Frábært aðgengi er fyrir strætó á reitnum. Samgöngumiðstöð verður með bíðstöð með sætum í skjóli fyrir veðri og vindum.

Gerð verður ný og örugg göngubverun yfir Njarðarbraut, líklega með gönguljósum. Auk þess verða góðar göngutengingar frá Þjóðbraut að Afreksbraut (norður-suður).

Hjólageymslur skulu útfærðar sem næst inngöngum fyrir íbúa og gesti.



GÖTUR OG AÐKOMA BÍLA

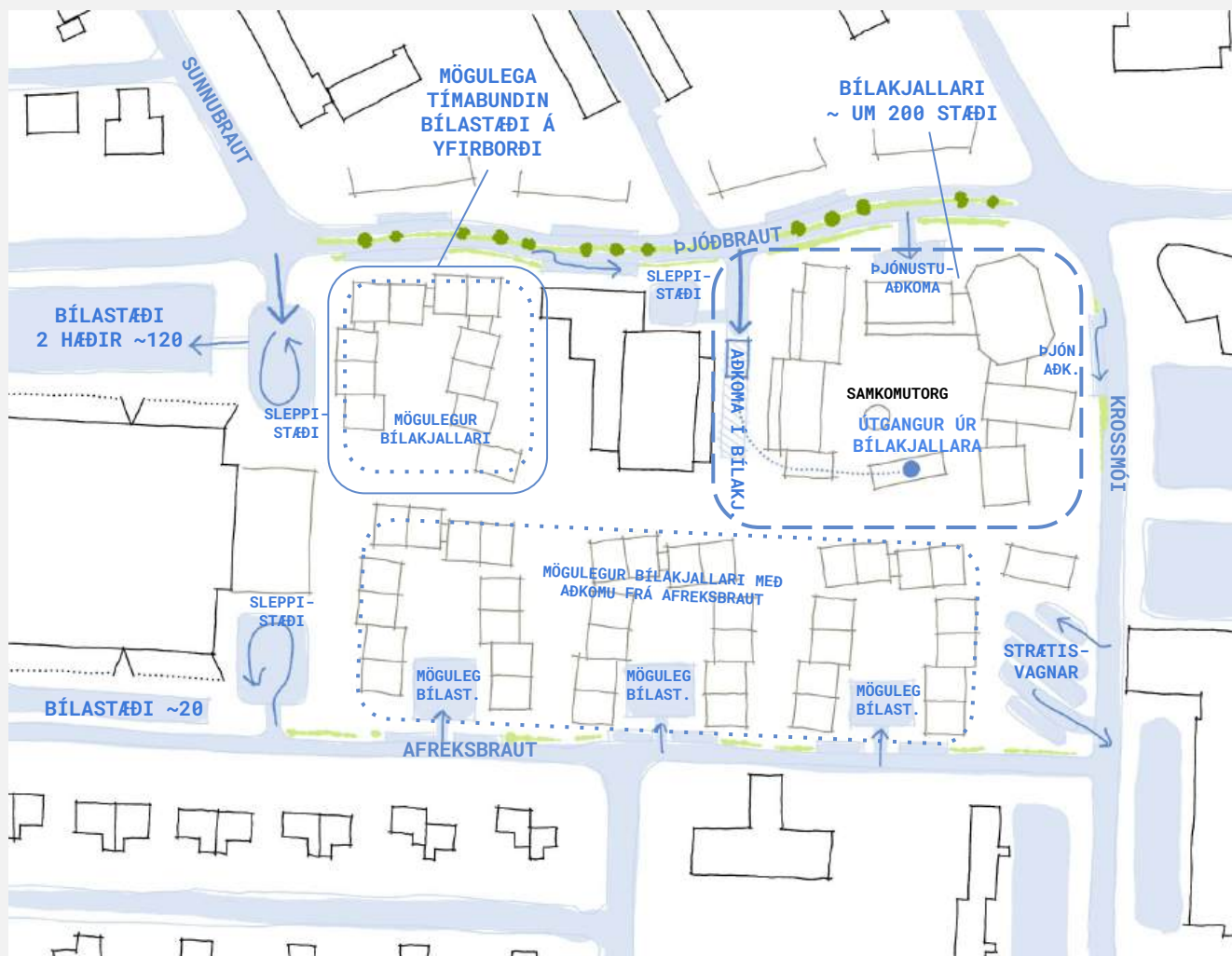
Lagðar eru til nokkrar breytingar á gatnafyrirkomulagi við reitinn m.a. til að bæta umferðaröryggi.

Þjóðbraut verður hönnuð sem 30 km/klst gata, s.s. með bílastæðum, gróðri og sveigju á götunni.

Afreksbraut verður framlengd að Krossmóa til þess að búa til aðkomu að íbúðarkjarna.

Lokað verður fyrir bílaumferð um Sunnubraut og gerð sleppistæði sín hvoru megin við anddyri Reykjaneshallar. Einnig verða sleppistæði við Íþróttakademíu.

Þjónustuaðkoma fyrir vöruafhendingu verður frá Þjóðbraut og Krossmóa.



BÍLASTÆÐI

Leitast verður við að hafa bílastæði lítið áberandi á yfirborði.

Bílastæði fyrir Reykjaneshöll verða færð norður fyrir bygginguna og geta verið á tveimur hæðum. Auk þess verða stæði sunnan við hana. Til skemmri tíma gætu verið bílastæði á yfirborði vestan íþróttakademíu.

Skilyrði er fyrir bílakjallara undir austurhluta reitsins fyrir starfsemi í norðaustur horninu með ramp frá Þjóðbraut austan íþróttakademíu.

Fyrir aðra hluta reitsins má annaðhvort útfæra bílastæði á yfirborði, hafa bílastæðahús eða setja bílakjallara undir byggingar.

Bílastæði verða meðfram götu við Þjóðbraut og Afreksbraut. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða sem næst inngöngum á byggingum.

Fjöldi og útfærsla bílastæða fer eftir starfsemi og tegund íbúða.



HÆÐIR HÚSA

Byggingar verða 2-4 hæðir og lögð áhersla á fjölbreytni og uppbrót í fyrirkomulagi byggðarinnar.

Íbúðarbyggð trappast niður til suðurs, sem skapar tækifæri fyrir þaksvalir sem snúa vel við sólu.

Einnar hæðar léttar byggingar verða við gönguásinn og samgöngumiðstöð.

Mikilvægt er að huga að byggingarmagni m.t.t. bílastæða þannig að þau taki ekki yfir útirými.

Hæðir húsa á uppdrætti eru til viðmiðunar.



BLÁGRÆNAR LAUSNIR

Ofanvatni verður beint eftir náttúrulegum farvegum á yfirborði þannig að það sitri ofan í jarðveginn í stað þess að leiða það í lagnir neðanjarðar.

Ávinningur blágrænna ofanvatnslausna er margþættur, s.s. hreinsun ofanvatns, grænna umhverfi, aukinn líffræðilegur fjölbreytileiki, minni flóðahætta og aukin kolefnisbinding.

Landslag reitsins er að mestu flatt og liggur á vatnaskilum svo vatn rennur ekki þangað frá aðlægum svæðum. Auk þess er bergið og jarðvegurinn mjög gegndræp. Því má gera ráð fyrir að mest af því ofanvatni sem þar fellur geti sitað beint ofan í jarðveginn. Í miklu regni verður vatninu beint í græna farvegi, svokallaðar regnvatnsrásir.



REITIR

Akademíureitnum er hér skipt upp í minni reiti með nánari skilmálum:

1. Almenningsrými ~5.300 m²

Þar innan eru gönguás og samkomutorg, sem verða á bæjarlandi eða byggð upp í samstarfi milli bæjarins og þróunaraðila.

2. Kjarninn ~7.000 m²

3. Fjölnota svæði ~7.000 m²

4. Íbúðarsvæði ~13.500 m²

Hægt er að þróa, skipuleggja og hanna uppbyggingu á hverjum framangreindra reita saman eða í sitthvoru lagi.

5. Samgöngumiðstöð ~2.000 m²

6. Reykjaneshöll ~20.000 m²

Rétt er að áréttast að ekki er hér um tillögu að áfangaskiptingu eða forgangsörðun uppbyggingar að ræða.



1.

ALMENNINGS- RÝMI

Almenningsrýmin, gönguásinn og samkomutorgið, eru miðpunkturinn í þróun Akademiúreitsins. Það er lykilatriði að vel takist til við hönnun og útfærslu á þeim.

- Almenningsrýmin mega ekki vera of stór, heldur þarf byggðin að umlykja þau.
- Hönnun og gróður þarf að vera fjölbreytt til þess að koma í veg fyrir einsleitni.
- Mjög mikilvægt er að huga að skjólmyndun og skuggavarpi.
- Í almenningsrýmum verði unnið með náttúrulegt yfirbragð, blágrænar ofanvatnslausnir og gróður sem þarfnast lítils viðhalds.



GÖNGUÁS

Gönguásinn verður miðpunktur svæðisins og tengir saman núverandi gönguleiðir þar sem fólk mætist á förunum vegi.

Veglegur göngu- og hjólastígur umkringdur gróðri og náttúrulegum yfirborðsefninum.

Gönguásinn liggur í gegnum Akademiúreitinn endilangan frá Reykjaneshöll að samgöngumiðstöð. Þaðan liggur hann áfram yfir Krossmóa og að Stekkjahamri við sjóinn.

Hann getur haft ólíkt yfirbragð utan Akademiúreits, þ.e. austan Krossmóa að sjó.

Gera þarf örugga göngubverun þar sem stígurinn liggur yfir Njarðarbraut.



RAUÐI ÞRÁÐURINN

Um gönguásinn mun hlykkjast nokkurs konar innsetning eða listaverk sem er samhangandi einkenni í gegnum Akademiureitinn.

Hann mun hafa eftirfarandi einkenni:

- Listrænt og fjölbreytt yfirbragð
- Setusvæði
- Skyggni, sem skýlir fyrir regni og vindi
- Liti og lágstemmda lýsingu
- Breyta um karakter á mismunandi svæðum
- Lítið kaffihús/bakarí/ísbúð í léttu smáhýsi við leiksvæði milli Fjölnotasvæðis og Íþróttakademiú.



SAMKOMUTORG

Samkomutorgið verður samkomustaður bæjarins alls, þar sem fólk hefur tækifæri til að staldra við, dvelja og njóta lífsins.

Það mun hafa eftirfarandi einkenni:

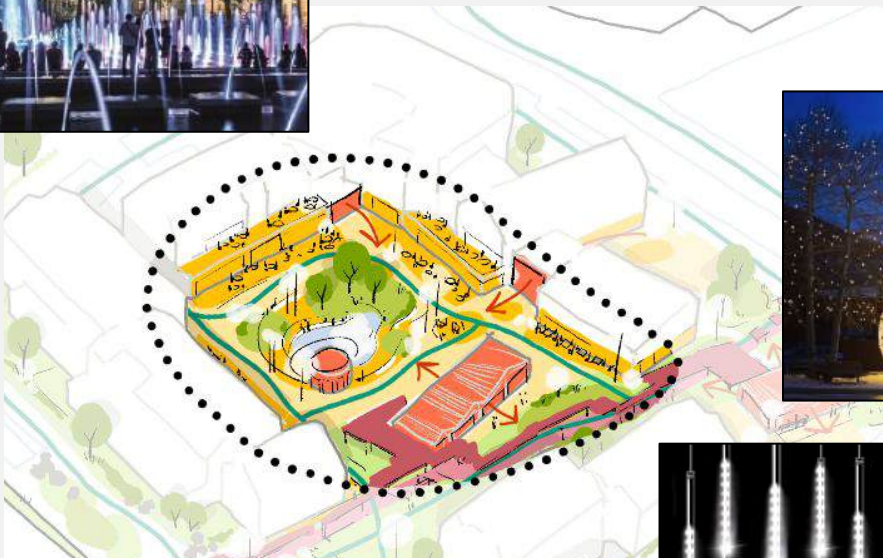
- Virka jaðra á allar hliðar með starfsemi á jarðhæð og innganga frá torginu.
- A.m.k. tveir veitingastaðir/kaffihús skulu vera við torgið með borð og sæti utandyra yfir sumarmánuðina.
- Einnig sé hægt að setjast niður og staldra við í almenningssými.
- Tryggja þarf skjól fyrir norðaustan átt og huga að skuggavarp, sérstaklega í eftirmiðdaginn.
- Gróðurhús eða vandað smáhýsi á einni hæð afmarkar torgið til suðurs. Það getur þjónað sem inn- og útgangur úr bílajallara og getur hýst félagsstarf eða markað.



LJÓSATORG

Torgið verður samkomustaður allan ársins hring með einkennandi ljósaðönnun - "Ljósatorg" sem talar til Ljósanætur.

- Á torginu verði listaverk þar sem unnið er með lýsingu á skemmtilegan hátt og verður að sérkenni torgsins.
- Torgið getur hýst viðburði s.s. tónleika, pop-up jólamarkað á veturna, mögulega skautasvell og aðrar skemmtanir.
- Þar verði fjölbreytt og náttúruleg yfirborðsefni, gróður, vönduð götugögn og lágstemmd lýsing.
- Torgið skal vera hannað af landslagsarkitekt eða borgarhönnuði og einkennast af vandaðri og fjölbreyttri hönnun.

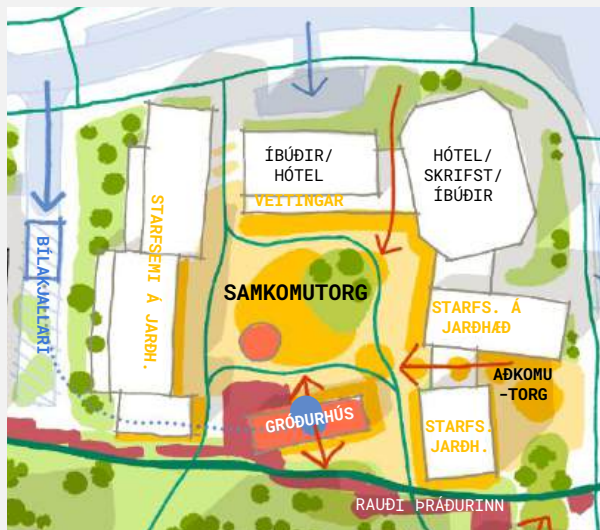


2.

KJARNINN

Byggðin í Kjarnanum umlykur samkomutorgið og skýlir því fyrir norðaustan áttinni.

- Torgið opnast á móti suðri og er umkringt 2-4 hæða byggingum sem gætu hýst íbúðir, hótél, skrifstofur eða aðra starfsemi.
- Á jarðhæð í kringum torgið verði verslun og þjónusta, veitingar eða afþreying opin almenningi með innganga frá torginu og gott samspil inni- og útiyrma.
- Létt eins hæða bygging, "gróðurhúsið", afmarkar torgið til suðurs.
- A.m.k. tveir veitingastaðir/kaffihús skulu vera við torgið með borð og sæti utandyra yfir sumarmánuðina.
- Bílakjallari verður undir reitnum með ramp austan Íþróttakademíu.
- Sleppistæði og þjónustuaðkoma fyrir vöruafhendingu verður frá Þjóðbraut.

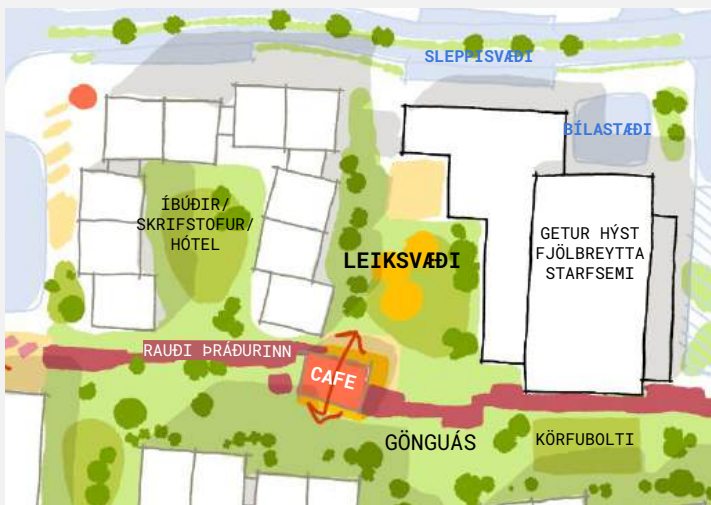


3.

FJÖLNOTASVÆÐI

Byggðin á fjölnota svæðinu liggur meðfram Þjóðbraut og myndar skjólgóðan inngarð til suðurs við Íþróttakademiuna.

- Byggingar eru 2-4 hæðir.
- Á efri hæðum geta verið íbúðir, skrifstofur, hótél, afþreying eða önnur starfsemi sem gæti t.d. tengst starfsemi í Íþróttakademiunni.
- Austan við byggingarnar verður til nýtt leiksvæði nærri innganginum í Íþróttakademiuna.
- Þar geta krakkar leikið sér meðan beðið er eftir að íþróttæfingin byrji og foreldrar sötrað kaffi sem hægt verður að kaupa á kaffihúsinu við gönguásinn.
- Vanda skal til hönnunar leiksvæðisins með nýstárlegum leiktækjum, náttúrulegu efnisvali og setuaðstöðu.
- Bílajakallari getur komið undir reitnum eða bílastæði samnýtt með Reykjaneshöll.



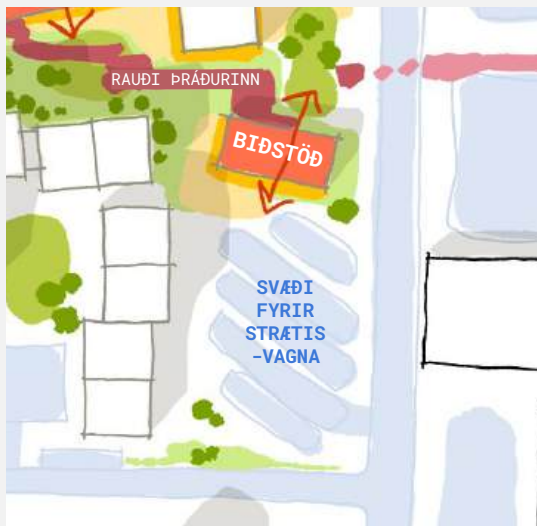
4.

ÍBÚÐARSVÆÐI

Íbúðarbyggð liggur meðfram gönguásum og myndar skjólgóða og sólríka inngarða til suðurs.

- Hús eru 2-4 hæðir með mikið uppbot og fjölbreytt útlit, lita- og efnisval.
- Inngangar skulu vera á tveimur hliðum og íbúðir bjartar með góðum gluggum.
- Íbúðir á efri hæðum skulu vera með svalir í suður, austur eða vestur og möguleiki er á þaksvölum þar sem byggðin trappast niður til suðurs.
- Á reitnum verði aðallega íbúðir í minni kantinum, á bilinu 40-90 m². Mögulega geta komið deiliíbúðir og íbúðir fyrir tímabundið starfsfólk í Reykjanesbæ.
- Staðsetningin miðsvæðis í nálægð við samgöngumiðstöð og verslun og þjónustu hentar vel fyrir einstaklinga og pör, sem eiga ekki bíl.
- Mögulegur bílakjallari verður með aðkomu frá Afreksbraut, auk bílastæðavasa næst götunni fyrir gesti og hreyfihamlaða.





5.

SAMGÖNGU- MIÐSTÖÐ

Samgöngumiðstöð verður þar sem skiptistöð strætó er staðsett við Krossmóa austast á Akademiureit.

Miðstöðin stendur við gönguásinn og veitir mjög gott aðgengi með almenningssamgöngum að Akademiureit, Íþróttamannvirkjum, Fjölbautaskóla Suðurnesja og verslun og þjónustu við Krossmóa.

- Á reitnum mun rísa bíðstöð í léttri byggingu á einni hæð með setuáðstöðu innan- og utandyra og mögulega sjöppu.
- Byggingin skal vera vönduð og gegnsæ úr gleri og stáli eða við.
- Skoða þarf umferðarflæði strætisvagna og útfæra aðkomu þeirra með öryggi gangandi vegfarenda í fyrirrúmi.

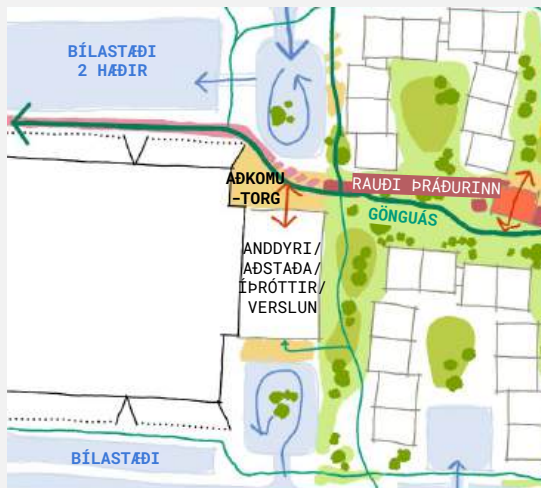
6.

REYKJANESHÖLL

Reykjaneshöllin er mikið sótt íþróttamannvirki, sem margir eiga leið um á hverjum degi.

Anddyri hallarinnar er mjög lítið og oft troðið út úr dyrum þegar fólk drífur að til að mæta og sækja börn á æfingar. Lagt er til að nýtt anddyri verði byggt framan við Reykjaneshöllina þar sem nú eru bílastæði.

- Anddyrið verði létt bygging úr gleri eða með síðum gluggum.
- Þar geti komið setuaðstaða fyrir börn og fullorðna milli æfinga og jafnvel íþróttavöruverslun eða önnur aðstaða.
- Bílastæðin verði færð norður fyrir höllina meðfram Þjóðbraut og einhver stæði suður fyrir meðfram Afreksbraut.
- Bílastæði við Þjóðbraut verði á tveimur hæðum.
- Vandað verði til hönnunar þeirra, t.d. með gróður á neðri hæð sem nær upp um op á efri hæð og fallegri lýsingu.

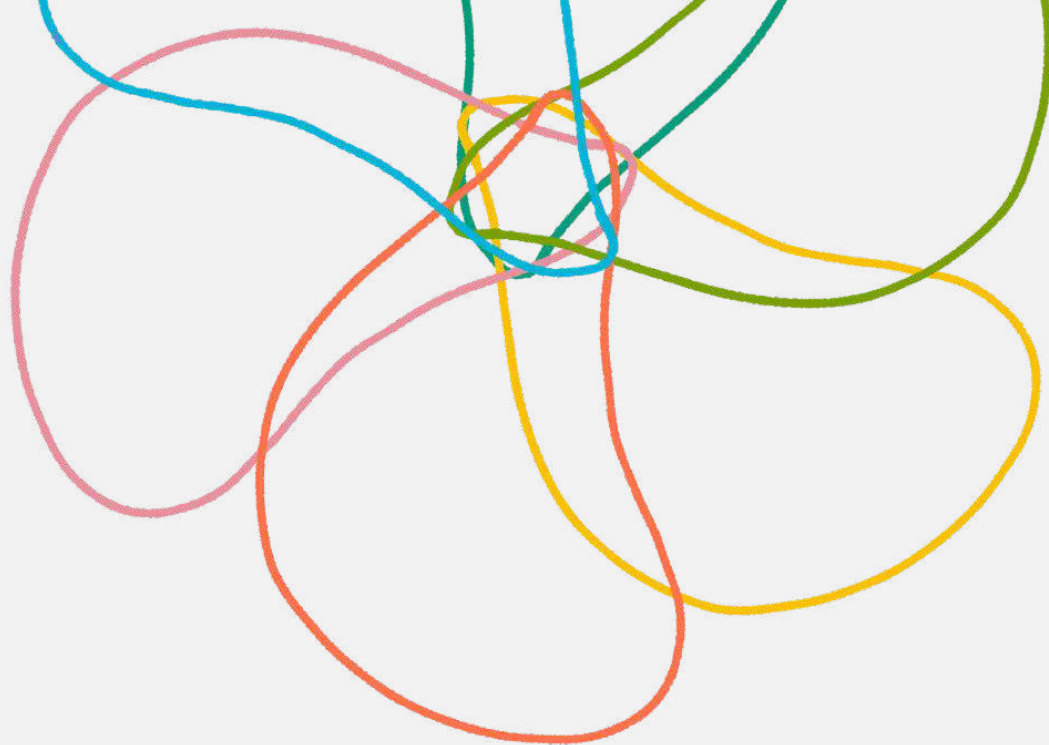




BYGGINGARMAGN

Nýtt byggingarmagn ofanjarðar eftir reitum (bílakjallarar ekki innifaldir í fermetratölu og nýtingarhlutfalli):

1. **Almenningsrými ~5.300 m²**
 - Létt bygging fyrir kaffihús
 - ~100 m²
2. **Kjarninn ~7.000 m²**
 - ~5.000 m² (nhf. 0,7)
3. **Fjölnota svæði ~7.000 m²**
 - Íþróttakadema 2.700 m²
 - ~3.700 m² (nhf. 0,9)
4. **Íbúðarsvæði ~13.500 m²**
 - ~12.000 m² (nhf. 0,9)
5. **Samgöngumiðstöð ~2.000 m²**
 - Létt bygging fyrir biðstöð
 - ~200 m² (nhf. 0,1)
6. **Reykjaneshöll ~20.000 m²**
 - Nýtt anddyri
 - ~750 m²



FRAMKVÆMD



STEFNA

Sú framtíðarsýn sem hér hefur verið sett fram verður stefna sem leggur línurnar fyrir deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á reitnum.

Næsta skref er að kynna og hafa samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Eftir það er hægt að fara í útboð á lóðum og deiliskipulagsgerð.



ÁFANGA- SKIPTING

Lagt er til að skipta reitnum í eftirfarandi deiliskipulagsáfangar:

1. **Þrjár íbúðarlóðir**
 - Útboð á hönnun og uppbyggingu
 - Unnið sameiginlegt deiliskipulag með samgöngumiðstöð og Rauða þræðinum, stíg í gegnum svæðið
2. **Hótel (+ íbúðir/skrifstofur) með veitingastað og bar á jarðhæð**
 - Útboð á hönnun og uppbyggingu
 - Unnið sameiginlegt deiliskipulag með samkomutorgi
3. **Íbúðir/ skrifstofur/ menning/ íþróttir**
 - Útboð á hönnun og uppbyggingu
 - Unnið sameiginlegt deiliskipulag með Íþróttakademíu
4. **Lokun Sunnubrautar og nýtt anddyri við Reykjaneshöll**

SAMRÁÐ

Mikilvægt er að kynna verkefnið vel fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum snemma í ferlinu. Þannig er hægt að breikka eignarhald, bregðast við ábendingum og útskýra verkefnið svo að þróun reitsins verði sem farsælust fyrir alla aðila.

Alta leggur til að haldið verði opið hús í Íþróttakademiunni eitt virkt kvöld og einn laugardagseftirmiðdag til þess að kynna áform bæjarins fyrir reitinn.

Á opnu húsi yrði sýning með veggspjöldum af framtíðarsýninni og útprentuð eintök. Kjörnir fulltrúar og starfsmenn Reykjanesbæjar og Alta yrðu á staðnum til að útskýra verkefnið fyrir gestum.

Stutt myndband með kynningu á verkefninu yrði aðgengilegt á netinu og mögulega einnig sýnt á skjá á opna húsinu.



Í TAKT VIÐ TÍMANN

Lögð er áhersla á sveigjanleika í uppbyggingu á Akadémíureit þar sem fyrirkomulag byggðarinnar verður nánar útfært í deiliskipulagl og hönnun.

Sveigjanleiki er í mögulegri áfangaskiptingu uppbyggingarinnar og hversu margir aðilar koma að uppbyggingunni. Sveigjanleiki er einnig í notkun og starfsemi í takt við eftirspurn: Hótel, íbúðir, verslanir, veitingar, menning, afþreying, o.s.frv.?

Lagðar eru meginlínur hvað varðar byggingarmagn, útlit, frágang á lóðum, lita- og efnisval en nægilegur sveigjanleiki til þess að arkitektar og hönnuðir geti lagt mark sitt á byggðina og gert hana að einstökum áfangastað.

Hús Íþróttakademiunnar býður upp á ýmsa möguleika og gæti tekið við annarri notkun eftir atvikum.



STAÐAR- STJÓRNUN

Sveitarfélagið hefur skipulagsvaldið, yfirsýnina fyrir allann reitinn og stýrir þróun og uppbyggingu, með það að markmiði að tryggja að uppbyggingin verði farsæl fyrir alla; íbúa, gesti, þróunar- og rekstraraðila.

Einnig mætti draga fólk að svæðinu með viðburðum eða tímabundnum innsetningum og starfsemi (pop-up).

Mikilvægt er að Reykjanesbær slái tóninn í samvinnu við þróunaraðila með gerð gönguássins og samkomutorgsins, sem eru akkerið á reitnum. Það er lykilatriði að vel takist til við hönnun á þessum rýmum til þess að gera svæðið eftirsóknarvert.





VERKEFNI REYKJANESBÆJAR

1. **Vinna rammaskipulag með itarlegri skilmála fyrir hvern reit - Október til nóvember 2025**
 - Gæti mögulega orðið rammahluti aðalskipulags
 - Afmarka lóðir
 - **Verkefnið kynnt fyrir bæjarbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnu húsi í byrjun nóvember**
2. **Bjóða út hönnun og uppbyggingu á þremur lóðum á íbúðarsvæði - Nóvember til desember 2025**
 - Skilmálar í rammaskipulagi/útboðsgögnum tryggja vandaða uppbyggingu
 - Deiliskipulag unnið samhliða hönnun
 - Sami aðili geti hannað og byggt allar lóðirnar þrjár en áhersla á fjölbreytt yfirbragð
 - Kvöð um vandaðan frágang á lóð og göngutengingar
 - Byggingarmagn taki mið af fjölda bílastæða og hvort það komi bílakjallari eða ekki
 - **Reykjanesbær skuldbindur sig til að klára stíg um leið og íbúðarbyggingar hafa risið.**
 - **Reykjanesbær skuldbindur sig til að framlengja Afreksbraut að Krossmóa.**
3. **Vinna deiliskipulag fyrir almenningssvæði og samgöngumiðstöð með íbúðarsvæðinu - Janúar til mars 2026**
 - Slá tóninn fyrir vandaða uppbyggingu á reitnum
 - Tryggja að ekkert rými sé skilið eftir
 - Setja af stað hönnunarsamkeppni fyrir torg og stíg?
4. **Bjóða út hönnun og uppbyggingu á hóteli með veitingastað og bar á jarðhæð - Janúar til febrúar 2026**
 - Fá metnaðarfulla aðila með reynslu af sambærilegum verkefnum
 - Deiliskipulag unnið samhliða hönnun mögulega líka fyrir skrifstofur/íbúðir vestan við hótél, sem gæti verið hannað og byggt af öðrum aðilum.
 - **Reykjanesbær skuldbindur sig til að klára torg um leið og byggingar í kring hafa risið.**
5. **Bjóða út hönnun og uppbyggingu á fjölnota svæði norðvestast á reitnum, þar sem nú er bílastæði - Haust 2026**
 - Þessi uppbygging getur beðið eftir því hvernig eftirfarandi hlutir þróast:
 - i. Eftirspurn eftir íbúðum eða atvinnuhúsnæði á reitnum
 - ii. Lokun Sunnubrautar fyrir bílaumferð og lagning nýrrar götutengingar vestan við Íþróttasvæðið.
 - iii. Uppbygging bílastæða á hæðum við Íþróttakademíu
 - iv. Þróun starfsemi í Íþróttakademíu
 - **Reykjanesbær skuldbindur sig til að loka fyrir bílaumferð um Sunnubraut**
6. **Reykjanesbær fer í uppbyggingu á nýrri samgöngumiðstöð og anddyri við Reykjaneshöll - Haust 2026 til vors 2027**

DEILISKIPULAGSSVÆÐI



LÓÐIR

