

FRUMDRÖG

Að nýju deiliskipulagi fyrir

Íbúðarbyggð á Spítalareit, Ásbrú



KADECO
KEFLAVIK AIRPORT DEVELOPMENT COMPANY

REYKJANESBÆR

SEN & SON

EFNISYFIRLIT

01.	Inngangur	2
02.	Lýsing á staðháttum	3
03.	Markmið & áherslur	4
04.	Tengsl við aðrar áætlanir	5

01. INNGANGUR

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

Deiliskipulagið sem um ræðir nær yfir svæði sem er afmarkað af Flugvallarbraut til norðurs, Grænasbraut til suðausturs, Breiðbraut til suðvesturs og lóðamörkum aðliggjandi lóðar til norðausturs. Lóðarstærð og mörk verða ákveðin í samráði við KADECO. Deiliskipulagssvæðið er miðsvæðis á Ásbrú og fellur í raun undir tvö svæði í rammaskipulaginu, annars vegar Hjartað og svo Offiserahverfið. Uppbygging á þessum vel staðsetta reit, getur sett gott fordæmi fyrir framtíðaruppbyggingu á Ásbrú.



Skýringarmynd frá rammaskipulagi ALTA



Loftmynd af svæði

02. LÝSING Á STAÐHÁTTUM

Deiliskipulagssvæðið hefur að geyma tvær af merkustu byggingum Ásbrúar, þ.e. gamla spítalinn og Andrew's Theatre.

Gamli spítalinn hefur fengið nýtt líf sem varðveisluhúsnæði fyrir söfn Reykjanesbæjar og Andrew's býður upp á margvíslega möguleika í notkun sem vert er að greina.

Mikil tækifæri felast í því að byggja upp aðlaðandi og spennandi hverfi í kringum þessi sögufrægu hús og blanda þannig saman nýjum tímum við gamla.

Byggð á þessu svæði mun skapa sterka götummynd við Breiðbraut og Flugvallarbraut og jafnframt búa til skjólgóð og sólrík útisvæði fyrir íbúa og aðra.

Nálægt deiliskipulagssvæðinu er að finna leikskóla, kirkju og líkamsræktarstöð, ásamt því að í rammaskipulagi er lagt upp með möguleika á skóla á næstu lóð.

Staðsetningin er því virkilega góð fyrir íbúðabyggð og má búast við því að með þéttingu byggðar og auknum íbúafjölda muni þjónusta og innviðir aukast enn frekar.

Eins og fram kemur í rammaskipulaginu er Ásbrú fyrsta hverfið á Íslandi sem var skipulagt með blágrænum ofanvatnslausnum.

Norðanmegin á deiliskipulagssvæðinu, við Flugvallarbraut er gert ráð fyrir rennislíleið ofanvatns. Í deiliskipulaginu verður áfram unnið eftir þessum forsendum og mun nánari útfærsla á blágrænum ofanvatnslausnum vera unnin í deiliskipulagsferlinu í samráði við Reykjanesbæ.



03. MARKMIÐ & ÁHERSLUR

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við meginmarkmið um þéttari og eftirsóknaverðari byggð á Ásbrú eins og rammaskipulagið leggur upp með.

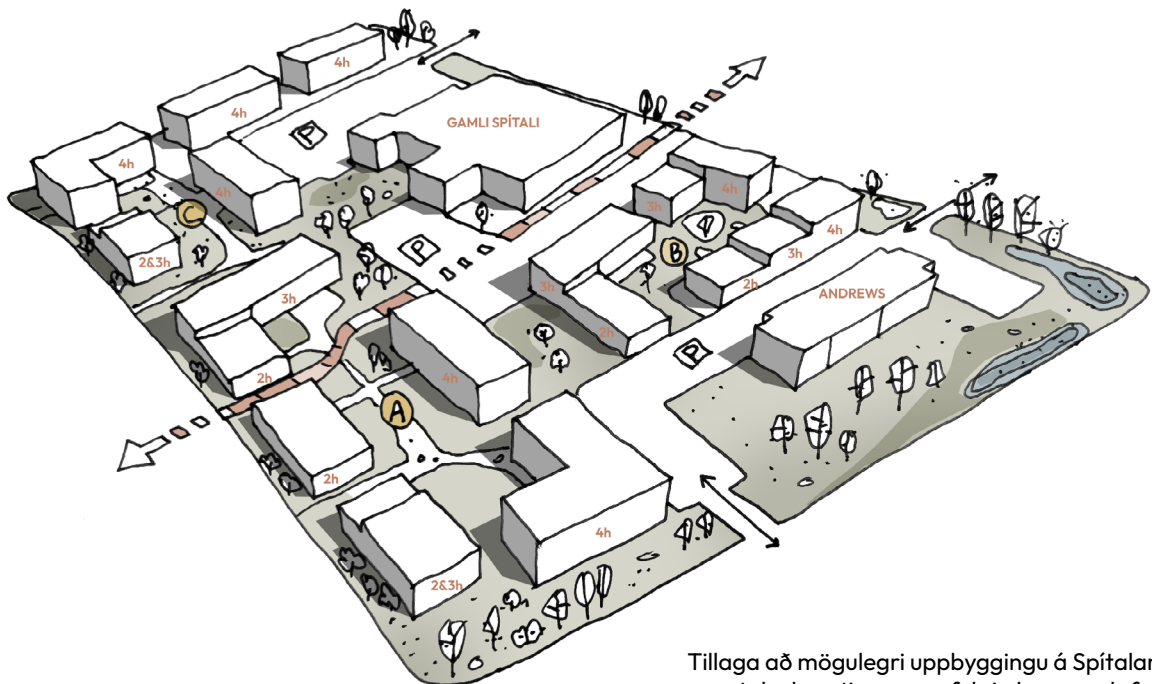
Markmiðið með skipulagsvinnu er:

- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og fjölbreytt umhverfi sem stuðlar að blöndun fjölbreyttra hópa, hvetur til samskipta og leiks.
- Að skapa ramma utan um nýja byggð sem lyftir ásýnd Ásbrúar
- Að móta byggð þar sem áhersla er lögð á gæði íbúða og útisvæða m.t.t. sólar, birtu og vindátta
- Að taka tillit til núverandi göngutenginga og styrkja enn frekar
- Að núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði fái andrými, en á sama tíma efla þær með þéttingu byggðar umhverfis þær.
- Bílastæði verða aðallega á yfirborði, og nýtt verði sem mest af þegar malbikuðum svæðum undir þau. Fegra skal svæðin með trjágróðri.

Á svæðinu verður gert ráð fyrir 2- 4 hæða byggingum sem mynda svokallaða randbyggð. Með þessu fyrirkomulagi verða til skjólgóð, sólrík og örugg útisvæði. Byggingarnar munu þá einnig skapa sterka og fallega götumynd út á móti aðliggjandi götum. Helstu sólar- og vindáttir munu vera ráðandi í því hvernig byggingarmassar munu raðast upp.

Skipulagssvæðið er sem fyrr segir vel staðsett á Ásbrú og er bæði hluti af hjarta Ásbrúar og Offiserahverfinu. Það er því mikilvægt að reiturinn uppbyggður verði sterkur tengipunktur mismunandi hverfahluta.

Ákvörðun um heildarbyggingarmagn á svæðinu verður tekin við gerð deiliskipulags m.t.t. markmiða rammaskipulags og gæði byggðar.



Tillaga að mögulegri uppbyggingu á Spítalareit, mun taka breytingum en fylgja hugmyndafraeði.

04. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

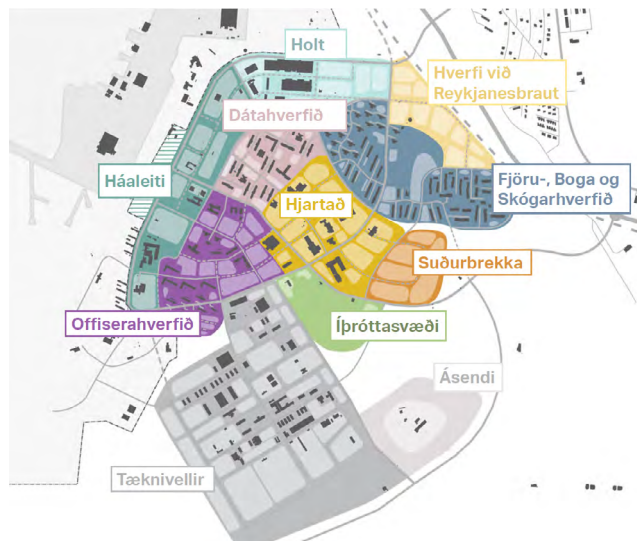
Deiliskipulagið verður í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020–2035. Skipulagssvæðið er skilgreint sem landnotkunarreit M5 í Aðalskipulaginu.

K64, þróunaráætlun Kadeco, hefur að geyma sterka framtíðarsýn fyrir svæðið umhverfis Keflavíkurlflugvöll, m.a. Ásbrú. Þétting byggðar, græn svæði, lifandi götmynd, skjólmyndun og bætt þjónusta og innviðir er meðal þess sem hugmyndafræði þróunaráætlunarinnar gengur út á.

Rammaskipulag Ásbrúar, “Ásbrú til framtíðar” sem Alta ráðgjöf vann í samstarfi með Kadeco og Reykjanesbæ byggir á samskonar hugmyndafræði og er mikilvægur leiðarvísir fyrir áframhaldandi skipulagsvinnu á Ásbrú.



Yfirlitsmynd frá þróunaráætlun K64



Hverfaskipting frá rammaskipulagi, Ásbrú til framtíðar