

Deiliskipulag Skógarhverfis og Grænásbrautar

Tillaga til auglýsingar skv. 41. gr. skipulagslaga

7. júní 2024



REYKJANESBÆR

ATA

Efnisyfirlit

1 Inngangur	5		
1.1 Um deiliskipulagið	5		
1.2 Samhengi og einkenni deiliskipulagssvæðis	7		
2 Forsendur	9		
2.1 Ásbrú	9		
2.2 Markmið og áherslur deiliskipulags	10		
2.3 Viðfangsefni deiliskipulags	11		
2.3.1 Almenningsrými og opin svæði	11		
2.3.2 Skóli og skólalóð	12		
2.3.3 Gatnahönnun og umferðaröryggi	13		
2.3.4 Íbúðarbyggð	14		
2.3.5 Blágrænar ofanvatnslausnir	15		
2.4 Tengsl við aðrar áætlanir	18		
2.4.1 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035	18		
2.4.2 Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú	20		
3 Skilmálar	23		
3.1 Almennir skilmálar	23		
3.1.1 Gæði byggðar	23		
3.1.2 Byggingaráform	23		
3.1.3 Byggingarreitir	24		
3.1.4 Bundin byggingarlína	24		
3.1.5 Gróður	24		
3.1.6 Bílastæði og hjólageymslur	24		
3.1.7 Götur og umferðaröryggi	24		
3.1.8 Göngu - og hjólastígar	25		
3.1.9 Götugögn	25		
3.1.10 Biðstöðvar strætisvagna	25		
3.1.11 Lýsing	26		
3.1.12 Minjar	26		
3.1.13 Veitur	26		
3.1.14 Meðhöndlun úrgangs	26		
3.1.15 Djúpgámar	26		
3.1.15 Hljóðvist	27		
3.2 Íbúðarbyggð, skilmálar	29		
3.2.1 Húsagerð	29		
3.2.2 Íbúðagerðir	29		
		3.2.3 Uppbrot og ásýnd byggðar	29
		3.2.4 Mikilvæg horn og húshliðar	30
		3.2.5 Svalir og útskot	30
		3.2.6 Lóðir og lóðafrágangur	30
		3.3.7 Dvalar-, garð- og leiksvæði	30
		3.2.8 Sérafnotareitir	31
		3.2.9 Girðingar og skjólveggir	31
		3.3 Skóli, skólalóð og þjónustubygging	32
		3.3.1 Hönnunarsamkeppni	32
		3.3.2 Skólabygging	32
		3.3.4 Skólalóð	33
		3.3.5 Bílastæði og hjólageymslur	33
		3.3.6 Þjónustubygging	33
		3.4 Blágrænar ofanvatnslausnir	34
		3.4.1 Almennt	34
		3.4.2 Ofanvatnskeðjan	34
		3.4.3 Meginforsendur fyrir hönnun	34
		3.4.4 Blágrænar ofanvatnslausnir meðfram götum	36
		3.4.5 Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða	36
		3.5 Skilmálatafla	38
		4 Umhverfismatsskýrsla	39
		5 Skipulagsferlið	41
		Viðauki 1: Skýringarmyndir sem sýna áætlað skuggavarp	42
		Lóð 1 og lóðir 2A-2G - Skuggavarp	42
		Lóð 3 - Skuggavarp	43
		Lóð 4 - Skuggavarp	44
		Lóð 5 og 6 - Skuggavarp	45
		Viðauki 2: Leiðbeiningar um hönnun blágrænna ofanvatnslausna	46



REYKJANESBÆR

Í KRAFTI FJÖLBREYTTLEIKANS



Deiliskipulag þetta er unnið af ráðgjafarfyrtækinu Alta ehf. fyrir hönd Reykjanesbæjar, sjá www.alta.is

Verkfræðistofan COWI í Noregi, veitti ráðgjöf um meðhöndlun ofanvatns á deiliskipulagssvæðinu og hönnun blágrænna ofanvatnslausna.

Verkfræðistofan Efla vann hljóðvistargreiningu.

Verkfræðistofan VSB veitti ráðgjöf varðandi gatnahönnun og umferðaröryggi.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í
bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann _____

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá _____ með athugasemdafresti
til _____

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____.

f.h. Reykjanesbæjar

1 Inngangur

1.1 Um deiliskipulagið

Reykjanesbær hefur hafið undirbúning að byggingu nýs grunnskóla á Ásbrú og fjölgun íbúða við Grænásbraut og Skógarbraut. Umhverfis skólann verður útivistarsvæði og samkomusvæði sem verður aðdráttarafi fyrir íbúa Ásbrúar og Reykjanesbæjar.

Deiliskipulagið nær yfir Grænásbraut frá Valhallarbraut að Flugvallarbraut og hluta Skógarhverfis. Við Skógarbraut og Grænásbraut eru nýjar lóðir fyrir allt að 104 nýjar íbúðir í fjölbýlum og raðhúsum. Í deiliskipulaginu er lögð rík áhersla á gæði hins byggða umhverfis og að hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma stuðli að bættum lífsgæðum á Ásbrú. Lagðar eru línur um hönnun gatna með áherslu á bætt aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur og lögð er áhersla á notkun gróðurs og blágrænna innviða til fegrunar á umhverfinu og til skjólmyndunar.

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.

Sameiginlegur ávinningur íbúa, sveitarfélagsins og þróunaraðila er að vel takist til við uppbyggingu og þróun Ásbrúar sem lifandi bæjarhluta í Reykjanesbæ.



Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðisins.



Mynd 1.2: Loftmynd af deiliskipulagssvæðinu



Mynd 1.3: Nýjar lóðir og byggingarreitir skv. tillögu að deiliskipulagi.

1.2 Samhengi og einkenni deiliskipulagssvæðis

Innan deiliskipulagssvæðisins er hluti Grænásbrautar, frá Valhallarbraut að Flugvallarbraut, hluti Skógarbrautar og fjölbýlishús við Grænásbraut 1215, 1216 og 1217 og skrifstofubyggingar við Skógarbraut 945 og 946. Á norðurhluta svæðisins er hitaveitutankur sem er visst kennileiti við innkomuna inn á Ásbrú. Í deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir breytingum á núverandi byggingum. Mörk deiliskipulagsins liggja að lóðarmörkum við Grænásbraut og Skógarbraut og er svæðið um 13,6 ha að stærð. Svæðið er í dag ódeiliskipulagt og mörk þess liggja ekki að öðrum deiliskipulagsáætlunum.

Grænásbraut er helsta aðkomuleiðin að Ásbrú og megin samgönguæðin innan hverfis og milli hverfishluta. Umferð um götuna er hröð og umhverfið ekki nægilega göngu- eða hjólavænt. Byggð meðfram götunni er gisin og göturýmið ekki vel afmarkað m.a. vegna fjarlægðar bygginga frá götunni. Víða eru stór bílastæði og stórar vannýttar grasflatir.

Vinsæl sleðabrekka er við Grænásbraut ásamt nýlegri fjallahjólabraut og við Skógarbraut er ærslabelgur. Frá Grænásbraut og brekkunni austan götunnar er stórfenglegt útsýni til norðurs og austurs yfir Reykjanesbæ og til sjávar. Ekki var unnin húsakönnun fyrir svæðið þar sem byggingar eru ekki taldar hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi sbr. ákvæði minjalaga. Fornleifaskráning var unnin í mars 2023. Engar fornminjar fundust og litlar líkur taldar á að þær finnist.¹

Ríkjandi vindátt á hlýjum og þurrum dögum og á illviðrisdögum er úr norðaustri. Á illviðrisdögum eru einnig tíðir vindar úr suðaustri. Góðviðrisvindar úr vestsuðvestri eru hliðstæðir hafgölu í Reykjavík en ekki eins algengir.



Mynd **: Svipmyndir frá Ásbrú

¹ Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Ásbrú í Reykjanesbæ. Fornleifafræðistofan, 3.4.2023.



Mynd 1.4: Þrívíddarmynd sem sýnir nýjar lóðir og byggingarreiti skv. tillögu að deiliskipulagi. Horft til norðvesturs yfir deiliskipulagssvæðið.

2 Forsendur

2.1 Ásbrú

Ásbrú hefur gengið í gegnum miklar breytingar allt frá því að bandaríski herinn yfirgaf svæðið haustið 2006. Síðan þá hefur Ásbrú þróast frá því að vera yfirgefin varnarstöð í mikilvægan bæjarhluta þar sem fjöldi fólks býr, starfar og stundar nám. Það er töluverð áskorun að móta heildstætt hverfi á svæði sem fyrri íbúar yfirgáfu og má segja að samfélagið á Ásbrú sé enn að mótast.

Ásbrú ber þess skýr merki að hafa verið bandarísk herstöð og víða eru tilvísanir í sögu svæðisins s.s. í götuheitum og í nöfnum bygginga og yfirbragð Ásbrúar er ólíkt hefðbundnum íslenskum hverfum. Við áframhaldandi þróun svæðisins er mikilvægt að auka fjölbreytni í húsagerðum en að sama skapi er mikilvægt að halda sögu og staðaranda Ásbrúar á lofti. Saga Ásbrúar sem fyrrum herstöð er einstök á Íslandi og getur verið spennandi innblástur við hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma.

Byggðin á Ásbrú er dreifð og hægt er að nýta land og innviði betur með þéttingu byggðar og búa í haginn fyrir fjölbreytta ferðamáta. Á Ásbrú er leikskóli, grunnskóli, Keilir - Miðstöð vísinda fræða og atvinnulífs, kirkja og líkamsræktarstöð en önnur þjónusta er af skornum skammti. Með þéttingu byggðar og fjölgun íbúa má búast við því að þjónusta á svæðinu aukist.



Mynd 2.1: Svipmyndir frá Ásbrú.

2.2 Markmið og áherslur deiliskipulags

Meginmarkmið með gerð deiliskipulagsins er að leggja grunn að jákvæðri þróun Ásbrúar sem aðlaðandi bæjarhluta með líflegum samkomusvæðum, grænum og vistlegum almenningsrýmum og vönduðu íbúðarhúsnæði.

Til þess að stuðla að þessu er lögð sérstök áhersla á eftirfarandi þætti í deiliskipulaginu.

- ▶ Hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma stuðli að bættum lífsgæðum á Ásbrú.
- ▶ Nýr skóli og skólalóð verði hönnuð af metnaði og alúð og bygging falli vel að landi og aðliggjandi byggð.
- ▶ Almenn útvistar- og samgöngusvæði við skólann verði aðdráttarafli fyrir íbúa Ásbrúar og aðra íbúa Reykjanesbæjar með fjölbreytta afþreyingar- og útvistarmöguleika fyrir fólk á öllum aldri.
- ▶ Vægi vistvænna samgöngumáta verði aukið með bættum innviðum fyrir gangandi og hjólandi.
- ▶ Gróður verði nýttur markvisst til að fegra umhverfið, skapa skjól, auka gegndræpi lands og áhersla á samnýtingu grænna og blágrænna svæða.
- ▶ Gerð skilmála fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, sem eru nýttar til að einfalda fráveitu og auka seiglu Ásbrúar. Þær styrkja og styðja gróðurrikt umhverfi og líffræðilegan fjölbreytileika.
- ▶ Hönnun gatna stuðli að bættu umferðaröryggi fyrir alla vegfarendur, tryggi rými fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og bæti ásýnd göturýma með gróðri og vönduðum götugögnum.



Mynd 2.2: Þrívíddarmynd sem sýnir nýjar lóðir og byggingarreiti fyrir íbúðir og skóla skv. tillögu að deiliskipulagi. Horft í norður eftir Grænásbraut.

2.3 Viðfangsefni deiliskipulags

2.3.1 Almenningsrými og opin svæði

Samkomur fólks geta verið stórar jafnt sem smáar, allt frá spjalli á götuhorni upp í skipulagða viðburði á hátíðisdögum. Í hverju bæjarfélagi og hverfishluta er mikilvægt að skapa aðstæður í almenningsrýmum fyrir íbúa til að koma saman, kynnast og hitta mann og annan. Þann styrkist samfélagið og hverfisvitundin. Til almenningsrýma teljast öll svæði utan einkalóða s.s. götur, gangstéttar, hjóla- og göngustígar, torg og opin svæði.

Milli Grænásbrautar og Skógarbrautar er stórt opið svæði sem mikilvægt er að hlúa að og styrkja sem samkomusvæði með fjölbreyttum útivistar- og afþreyingarmöguleikum allan ársins hring. Þar er vinsæl sleðabrekka og mikilvægt að hún verði áfram aðdráttarafl á veturna. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að útivistarsvæðið og skólalóðin við nýja skólann verði að einhverju leyti samnýtt. Brekkann við Grænásbraut býður upp á spennandi möguleika í hönnun svæðisins og áhugavert samspil milli skólalóðar, skólabyggingar, þjónustubyggingar og opna svæðisins. Landhallann og blágrænu ofanvatnslausnirnar er hægt að nýta til að móta skemmtilega aðstöðu fyrir ýmis konar leiki, dvöl og upplifun, sem tekur breytingum eftir árstíðum.

Í deiliskipulaginu er skilgreindur byggingarreitur og lóð fyrir þjónustubyggingu við Grænásbraut (lóð 6) sem getur þjónað hlutverki hverfismiðstöðvar fyrir íbúa Ásbrúar. Starfsemi í hverfismiðstöð getur verið af ýmsum toga og þróast með hverfinu eftir þörfum hverju sinni. Hvort sem þar verður kaffihús, sýningar- og samkomusalur, samnýtanlegt gróðurhús eða jógasalir, þá getur hverfismiðstöðin orðið að stað þar sem íbúar fá tækifæri til að hittast og kynnast nágrönnum sínum. Í hverfismiðstöð skapast einnig tækifæri til að skipuleggja minni eða stærri samkomur og viðburði á borð við fræðslukvöld, fjölmenningshátíðir, matarmarkaði eða flóamarkaði.

Áherslur fyrir almenningsrými:

- ▶ Hönnun og viðhald allra almenningsrýma stuðli að bættum lífsgæðum á Ásbrú.
- ▶ Yfirbragð almenningsrýma sé aðlaðandi og hugað að heildrænni hönnun með samræmdu efnis- og litavali og vönduðum götugögnum.
- ▶ Huga þarf að skjólmyndun með gróðri, landmótun, skjólveggjum eða byggingum til að auka afþreyingar- og útivistarmöguleika allan ársins hring.
- ▶ Við val á gróðri þarf að taka mið af veðurfari og árstíðabundnu gróðurvali þannig að gróður sé sýnilegur og áberandi á öllum tímum árs.
- ▶ Tekið verði mið af sögu Ásbrúar sem fyrrum herstöðvar og hönnun almenningsrýma styrki staðaranda og sérstöðu hverfisins.



Mynd 2.3: Dæmi um lífleg og fjölbreytt almenningsrými.

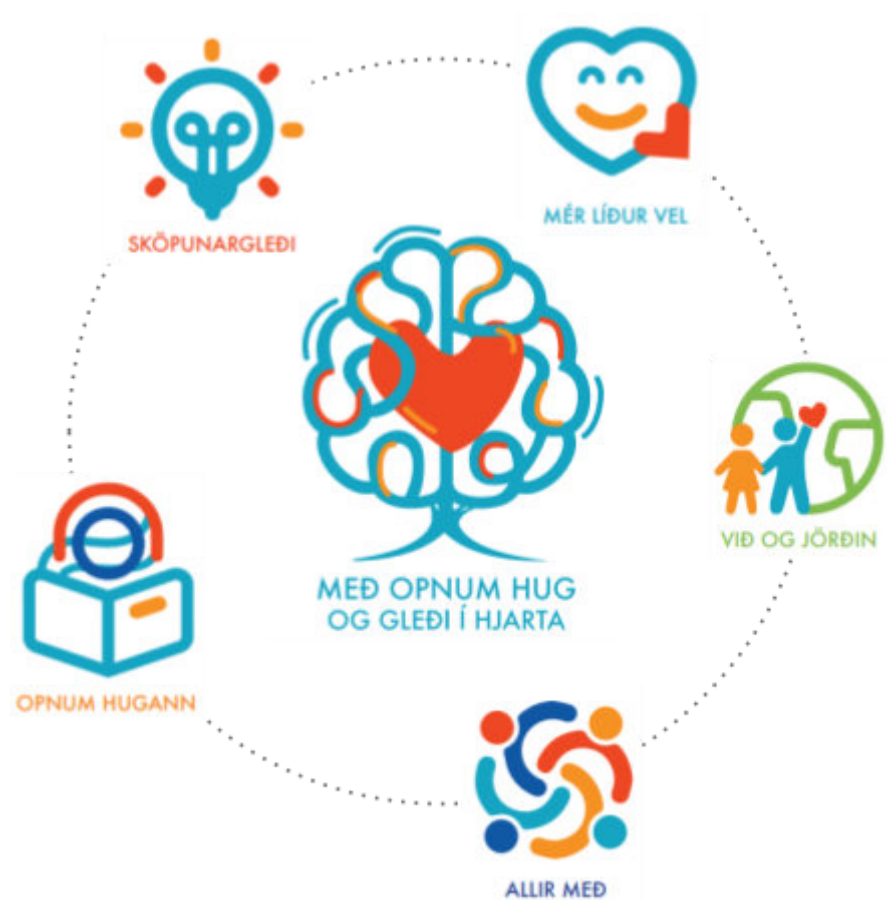
2.3.2 Skóli og skólalóð

Nýi grunnskólinn er staðsettur milli fjölmennustu íbúðarsvæðanna á Ásbrú og ætti stór hluti skólabarna því að geta gengið eða hjólað í skólann. Aðalaðkoma að skólanum er frá Skógarbraut en tryggja þarf gott flæði fyrir fjölbreytta ferðamáta um skólasvæðið frá nálægum íbúðarhverfum.

Stefnt er að því að halda hönnunarsamkeppni um nýja skólann og skólalóðina og að deiliskipulagið ásamt leiðarljósum í rammaskipulagi Ásbrúar verði grunnur að samkeppnislýsingu. Byggingarreitur fyrir skólann er hafður rúmur til að auka sveigjanleika við hönnun skólans. Byggingarreiturinn liggur inn í brekkuna við Grænásbraut sem gefur hönnuðum spennandi tækifæri til að flétta byggingu og leiksvæði á áhugaverðan hátt inn í landslagið og jafnvel nýta þak byggingarinnar sem hluta af opna svæðinu og skólalóðinni. Lögð er áhersla á að leik- og dvalarsvæði verði líflæg, litrík og gróðursæl og að umhverfið hvetji börn og fullorðna til leiks og gleði.

Meginmarkmið menntastefnu Reykjanesbæjar 2021-2030 er að skapa öllum börnum og ungmennum í Reykjanesbæ öruggt og hvetjandi umhverfi þannig að þeim líði vel, þau hafi tækifæri til að rækta hæfileika sína og blómstra með opnum hug og gleði í hjarta. Við hönnun og útfærslu skólans og skólalóðarinnar er mikilvægt að huga að því að umhverfi skólabarna, jafnt innan dyra sem utan, styðji við markmið menntastefnunnar.

Nýr grunnskóli á Ásbrú skapi sér sérstöðu og leiksvæðið í kring verði einstakt í samræmi við þá sýn sem sett er fram í rammaskipulagi Ásbrúar og menntastefnu Reykjanesbæjar.



Mynd 2.4 Menntastefna Reykjanesbæjar 2021-2030, meginmarkmið og áherslur.

2.3.3 Gatnahönnun og umferðaröryggi

Götur á Ásbrú eru almennt breiðar, beygjuradíusar víðir og göturými illa afmörkuð. Breidd gatna þarf að taka mið af heimilum ökuhraða, en breiðari götur en þörf er á, kunna að leiða til hraðaksturs og draga úr umferðaröryggi. Fyrir vikið eru göturými ekki mjög gönguvæn. Breiðar götur veita tækifæri til endurgerðar þeirra og gera þau öruggari og vistlegri.

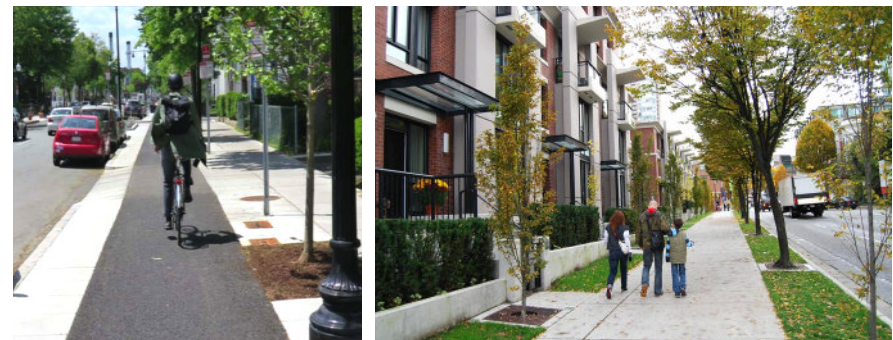
Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að móta göturými betur með byggingum, trjágróðri og stígum. Þannig má stuðla að líflegra götulífi, auknu umferðaröryggi og auka vægi vistvænna samgöngumáta í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035.



Mynd 2.5: Á Ásbrú eru breiðar götur, víðir beygjuradíusar og göturými illa afmörkuð.

Áherslur fyrir gatnahönnun:

- ▶ Göturými verði hönnuð miðað við 30 km/klst hámarkshraða og að akreinarbrautir verði ekki breiðari en 3 m.
- ▶ Gatnamót verði hönnuð með þrengri og öruggum þverunum fyrir gangandi og hjólandi.
- ▶ Aðskildir göngu- og hjólastígar verði meðfram Grænásbraut og Skógarbraut.
- ▶ Göturými verði betur afmörkuð og vistlegri með því að þétta byggð meðfram götum og góðum götugögnum.
- ▶ Göngu- og hjólastígar verði ekki lækkaðir niður við innkeyrslur og gatnamót heldur er þeim haldið í sömu hæð þannig að gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi.
- ▶ Ásýnd Grænásbrautar og Skógarbrautar verði bætt með samræmdri hönnun, samræmdu efnisvali, gróðri og vönduðum götugögnum.
- ▶ Innkeyrslur inn á lóðir verði mjórri og þeim fækkað, t.d. við Grænásbraut 720, 910, 920, 950 og 960, og bílastæði við Grænásbraut fjarlægð.



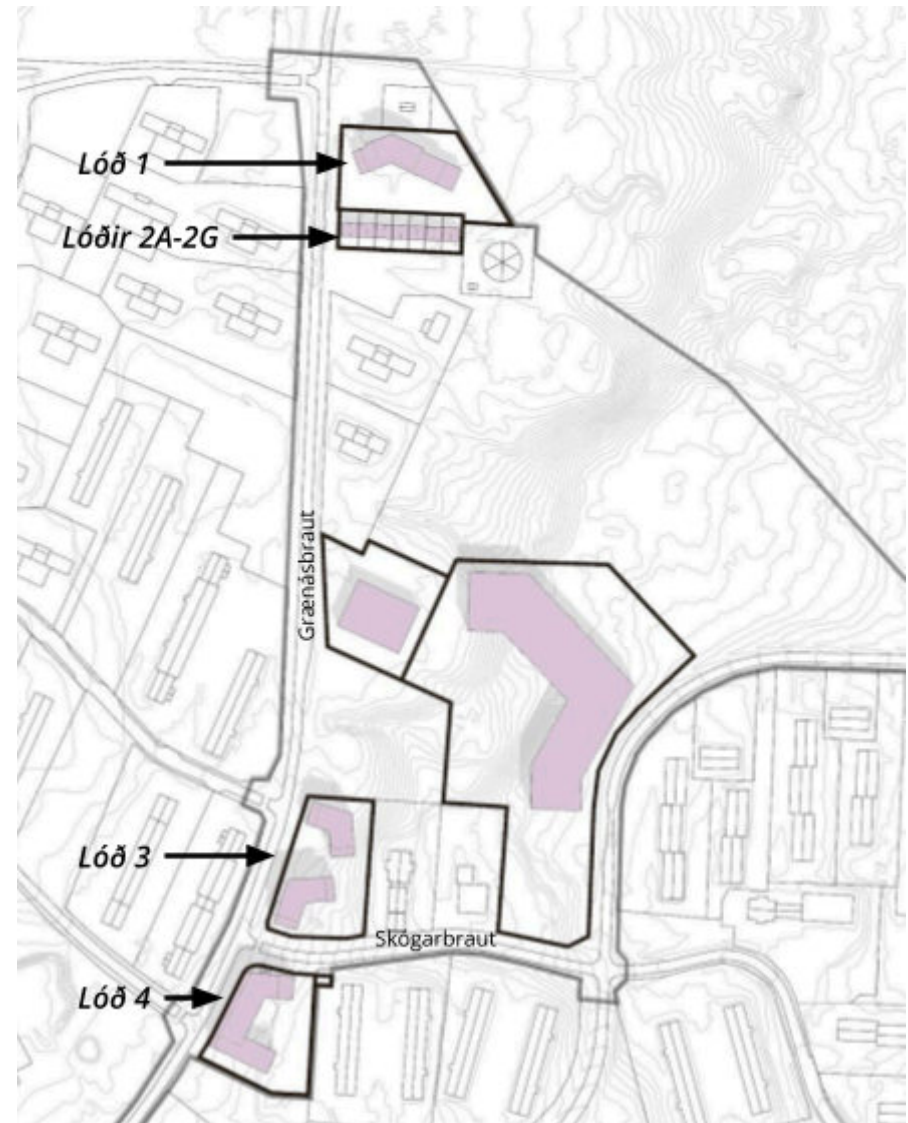
Mynd 2.6: Dæmi um grænar og gönguvænar götur.

2.3.4 Íbúðarbyggð

Metnaðarfull og vönduð hönnun bygginga, lóða og góðra tenginga við almenningsrými er grunnur að aðlaðandi hverfi.

Áherslur fyrir íbúðarbyggð:

- ▶ Byggingar myndi skjól fyrir helstu vindáttum og innan lóða verði skjólgóð og dvalarsvæði sem snúa vel við sólu.
- ▶ Dvalarsvæði á lóð verði nýtileg allan ársins hring og höfði til sem flestra íbúa á öllum aldri.
- ▶ Allir íbúar hafi gott og jafnt aðgengi að dvalarsvæðum á lóð.
- ▶ Uppbrot í byggingum dregur úr skuggavarpri á dvalarsvæðum og eykur fjölbreytni í ásýnd byggðarinnar. Í viðauka eru skýringarmyndir sem sýna mögulegt skuggavarp.
- ▶ Byggingar verði staðsettar þannig á lóð að sem flestar íbúðir hafi gott útsýni og innan byggðarinnar myndist áhugaverð sjónarhorn og sjónlínur.
- ▶ Landhalli innan lóða verði nýttur til að móta áhugaverð dvalarsvæði.
- ▶ Nálægð við græn svæði og græna geira verði nýtt til að auka gæði byggðarinnar og lífsgæði íbúa.



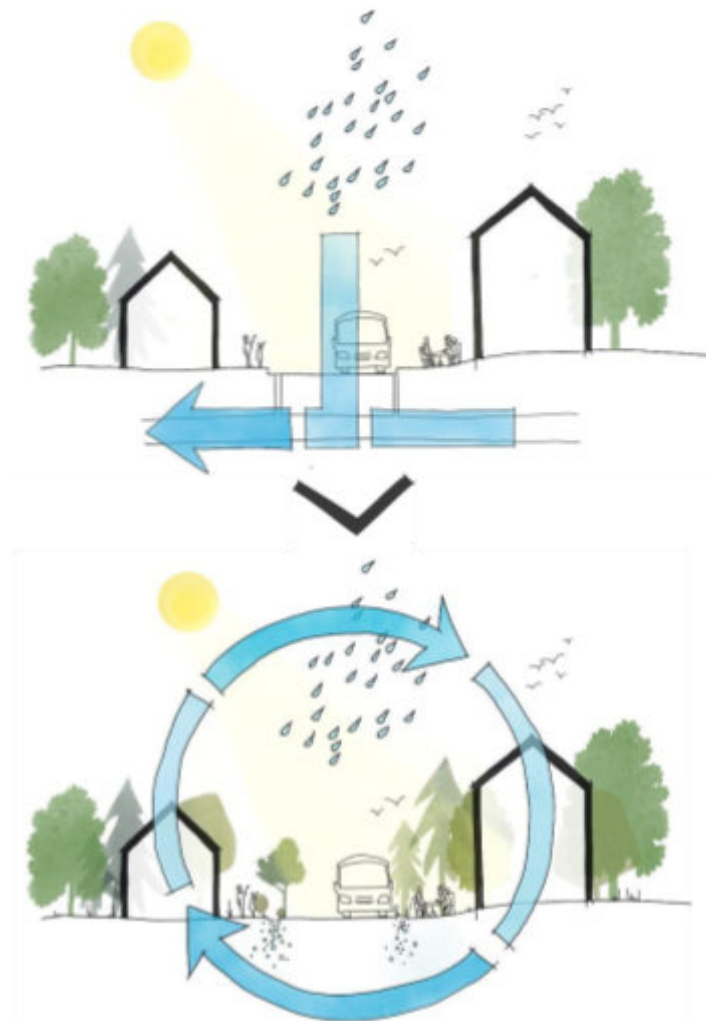
Mynd 2.7: Nýjar lóðir fyrir íbúðarbyggð.

2.3.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

Ólíkt því sem venjulega gerist í þéttbýli er fráveita ofanvatns² á Ásbrú leyst með því að láta vatnið sitra ofan í jarðveginn, þar sem það gufar upp, nærir plöntur eða rennur saman við grunnvatn, ár, læki og vötn, frekar en að það fari í fráveiturör til sjávar. Til þess að ofanvatnið geti komist ofan í jarðveginn án þess að valda óþægindum eða skaða þarf að koma fyrir gegndræpu yfirborði, tjörnum, vatnsfarvegum og ýmsu fleiru af því tagi, sem nefnt er einu nafni „blágrænar ofanvatnslausnir“.

Lausnir af þessu tagi hafa marga kosti, umfram það að vera ódýrar. Aukinn gróður og fjölbreytt yfirborð gerir byggðina líflegri og áhugaverðari. Gróðurinn bætir andrúmsloftið og bindur kolefni, sbr. fjórar meginstoðir blágrænna ofanvatnslausna á mynd 2.9..

Það hvernig blágrænum ofanvatnslausnum er beitt á skipulegan hátt fyrir Ásbrú í heild er nefnt „**ofanvatnsskipulag**“. Það felur sér ýmsar meginreglur og meginlínur um það hvernig vatnið er látið renna um Ásbrú í heild, eftir því hve mikil úrkoman er.

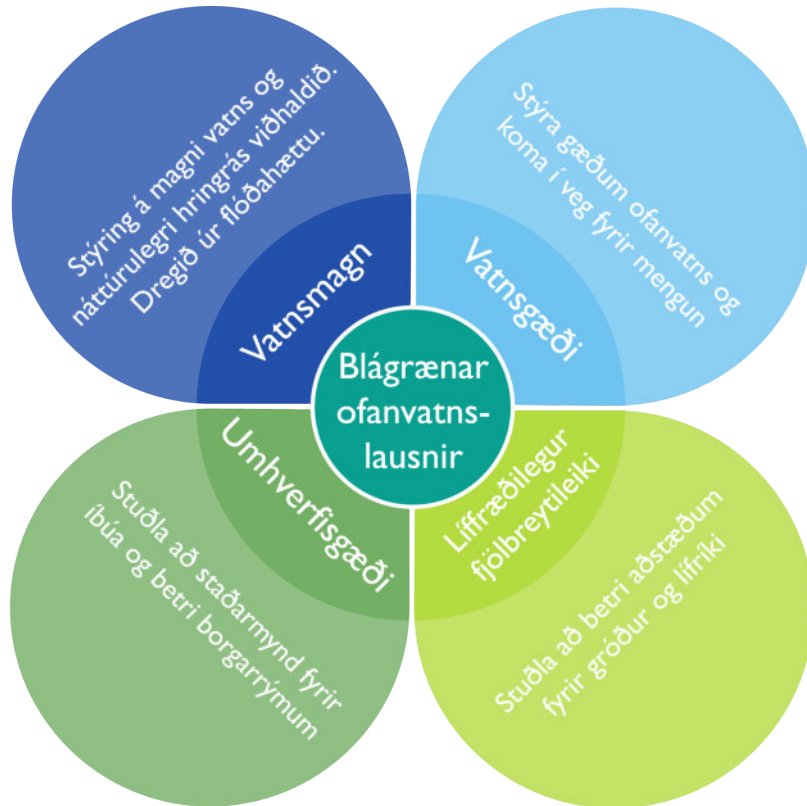


Mynd 2.8: Sýnir á skematískan hátt muninn á hefðbundinni fráveitu þar sem ofanvatni er veitt frá hverfi í neðanjarðar fráveiturörum, t.v. og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem ofanvatnið er látið sitra ofan í jarðveginn innan hverfisins og nýtt þar.

² Með ofanvatni er átt við regnvatn og leysingavatn sem oftast rennur í fráveitur af húspökum, götum, gangstéttum og öðru þéttu yfirborði skv. í samræmi við lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009.

Áherslur fyrir blágrænar ofanvatnslausnir:

- ▶ Ofanvatn flytjist á skilvirkan og áreiðanlegan hátt til viðtaka, án óþæginda eða tjóns, jafnvel í áköfustu úrkomu.
- ▶ Byggðin verði græn, áhugaverð og aðlaðandi, þar sem gróðurinn setur sterkan svip.
- ▶ Umhverfið verði heilnæmt fólki og hýsi fjölbreyttar lífverur.
- ▶ Metnaðarfull hönnun verði í fyrirrúmi.



Mynd 2.9: Fjórar meginstoðir blágrænna ofanvatnslausna.

Áherslurnar eru útfærðar í megindráttum sem hér segir:

- ▶ Skilgreind eru lykil græn svæði, tengd með grænum geirum sem mynda samhangandi net göngu- og hjólaleiða um Ásbrú, yfir í stígakerfi Reykjanesbæjar, sbr. myndir 2.14 og 2.15.
- ▶ Grænu geirarnir eru jafnframt meginfarvegir ofanvatns þegar mest á reynir, í aftakaúrkomu. Á mótum grænu geiranna verða söfnunarsvæði fyrir vatn sem allajafna gegna hlutverki aðlaðandi garða eða torga með gegndræpum yfirborðsefnum, gróðri og bekkjum fyrir þá sem vilja setjast niður og staldra við.
- ▶ Skilgreind eru lykil græn svæði, tengd með grænum geirum sem mynda samhangandi net göngu- og hjólaleiða um Ásbrú, yfir í stígakerfi Reykjanesbæjar, sbr. myndir 2.14 og 2.15.
- ▶ Nýta skal blágrænar ofanvatnslausnir sem hluta af hönnun skólabyggingar og lóðar, til yndisauka og fræðslu. Þær verði einnig sýnilegar og nýttar við hönnun á útivistarsvæðinu við skólann.
- ▶ Markvisst val á plöntutegundum getur örvað líffræðilegan fjölbreytileika í grænum geirum, með áherslu á náttúrulegan gróður sem kallar ekki á mikið viðhald.



Mynd 2.10: Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir í þéttbýli. Fjölbreyttar lausnir standa til boða við útfærslu blágrænna innviða sem hluta af landslagshönnun og fegurun umhverfisins eða sem hluta af skólaslóðum, leik- og dvalarsvæðum í almenningsrymum og á einkalóðum.

2.4 Tengsl við aðrar óætlunir

2.3.1 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Innan marka deiliskipulagsins eru landnotkunarreitir fyrir:

- ▶ Íbúðarbyggð (ÍB11 og ÍB30)
- ▶ Miðsvæði (M5)
- ▶ Samfélagsþjónustu (S59 og S39)
- ▶ Opin svæði (OP25 og OP26).



Mynd 2.11: Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 og deiliskipulagsmörk.

Leiðarljós í aðalskipulagi eru að skapa lífsgæði fyrir íbúa í Reykjanesbæ með þróun atvinnutækifæra, nauðsynlegri þjónustu fyrir alla aldurshópa, tækifærum til fjölbreyttrar búsetu og nálægð við náttúru.

Þau taka einnig mið af stefnu Reykjanesbæjar, í krafti fjölbreytileikans. Í aðalskipulagi er leitast við að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins með blandaðri byggð, minni ferðaþörf og aðlaðandi umhverfi.

Íbúðarbyggð (ÍB11 og ÍB30)

Í aðalskipulagi er lögð áhersla á að varðveita og efla sérstöðu hvers bæjarhluta, en um leið að skapa samhengi í byggð og umhverfi.

Áhersla er lögð á að viðhalda, efla eða skapa nýtt bæjarumhverfi, þar sem íbúðir, verslanir, þjónustuhúsnaði, götur og torg móta umgjörð mannlífs. Í samræmi við þetta er ekki gert ráð fyrir aðgreiningu íbúða frá verslunar- og þjónustusvæðum, heldur ákveðinni blöndun byggðar og er töluvert um íbúðir á efri hæðum á skilgreindum miðsvæðum samkvæmt landnotkun aðalskipulags.

Rík áhersla er lögð á góða ásýnd bæjarins og fallega aðkomu að byggðinni.

Skilmálar í aðalskipulagi fyrir íbúðarsvæði:

- ▶ Við deiliskipulagsvinnu er áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Reykjanesbæjar.
- ▶ Rík áhersla er lögð á mótun bæjarrýmis og aðlaðandi yfirbragð hverfa og bygginga, með vönduðu deiliskipulagi og hönnun.
- ▶ Gert er ráð fyrir um 1,5 bílastæði á íbúð að jafnaði, en mismörg eftir stærð og gerð íbúða.
- ▶ Leitast skal við að nýta blágrænar ofanvatnslausnir við skipulag nýrra íbúðarhverfa og þar sem eldri hverfi eru endurskipulögð.

Íbúðarbyggð: Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis (ha)	Nýtingarhlutfall (íbúðir/ha)	Áfangaskipting
ÍB11	378	530	16,4	15-25	2020-2035
ÍB30	551	1.400	36,2	15-25	2020-2035

Samkvæmt deiliskipulaginu er 39 íbúðum bætt við innan ÍB11 og 65 íbúðum innan ÍB30.

Opin svæði (OP25 og OP26)**Meginstefna fyrir opin svæði:**

- ▶ Lögð er áhersla á skynsamlega nýtingu opinna svæða með það að markmiði að svæðin séu nytsamleg til leikjaidkunar og útivistar. Gert er ráð fyrir að í skipulagi nýrra svæða verði gert ráð fyrir opnum svæðum, sem m.a. geta verið almenningsgarðar og leiksvæði.
- ▶ Heimilt er að reisa mannvirki í tengslum við þjónustu við opnu svæðin, enda skerði það ekki gæði eða notkun svæðis.

Samgöngur

Í stefnu um samgöngur í aðalskipulagi segir að við skipulag skuli hafa að leiðarljósi að mótun göturýmis hafi mun meiri áhrif á umferðarhraða og götumynd bæjarins en skiltun ein og sér. Með markvissri mótun göturýmis með byggð, trjágróðri og aðstæðum sem leggja áherslu á bæjarrými fólks frekar en bíla megi draga úr notkun einkabíla innanbæjar og stuðla að notkun almenningsvagna og ríkara götulífi.

Grænásbraut er skilgreind sem tengibraut og hluti svokallaðrar **Lífæðar**. Lífæðin sem samgöngutenging liggur eftir endilöngum bænum, gefur byggðinni samhengi og tengir bæjarfélagið í eina heild. Umhverfi lífæðarinnar skal miðast jafnt við þarfir gangandi, hjólandi og akandi innanbæjar umferðar. Yfirbragð og útfærslur skulu miðast við

að stilla aksturshraða í hóf. Lífæðin er ekki hugsuð sem hrein verslanaeða miðbæjargata, heldur samfelld leið sem liggur um fjölbreytt og margvísleg svæði bæjarins, svo sem miðbæjarsvæði, íbúðarbyggð, gróður- og náttúrusvæði og mismunandi atvinnusvæði. Lífæðin mun einnig tengja saman hverfi að Ásbrú frá Grænásvegi og að Grænásbraut um ný mislæg gatnamót við Reykjanesbraut/Þjóðbraut.

Almenningssamgöngur

Til að tryggja fjölbreytileika í samgöngum verður áfram unnið að uppbyggingu almenningsgangna í Reykjanesbæ. Lögð er áhersla á að strætó aki um Lífæðina, helstu atvinnusvæði, skólahverfi og íþróttasvæði.

Gangandi og hjólandi

Gert er ráð fyrir að efla samgöngur fyrir gangandi og hjólandi, bæði til útivistar og sem raunhæfan samgöngumáta. Gerð verður göngu- og hjólréiðaáætlun til að meta hvernig bæta megi tengingar milli svæða til að gera þeim sem hafa áhuga kleift að fara ferðir sínar á reiðhjól og bæta aðstöðu fyrir gangandi vegfarendur. Lífæðin gæti skipt miklu máli fyrir samgönguhjólréiðar í Reykjanesbæ.

2.4.2 Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú

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. Kort úr rammahlutanum fyrir Ásbrú ásamt mörkum deiliskipulagsins er á mynd 2.12.

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 nýi 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. Í deiliskipulagi fyrir skóla- og samkomusvæðið er horft sérstaklega til leiðarljósa rammaskipulagsins.



Mynd 2.12: Kort úr rammahluta fyrir Ásbrú og mörk deiliskipulagsins

Blágrænt ofanvatnsskipulag rammahlutans

Í rammahlutanum er blágrænt ofanvatnsskipulag Ásbrúar, sem fylgja þarf við gerð deiliskipulagsáætlana, við hönnun, framkvæmdir og viðhald á Ásbrú.

Í rammahlutanum kemur fram að óheimilt er að setja ofanvatn í fráveitulagnir fyrir skólp. Þar er einnig gerð krafa um að fram komi á greinargóðan hátt í deiliskipulagi, hvernig brugðist er við hverju stigi ofanvatnskeðjunnar.

Blágrænar ofanvatnslausrir eru ekki stakstæðar, einangraðar lausrir heldur þarf að skipuleggja þær og hanna sem hluta af stærra samhengi. Það er gert í Ásbrú með svokallaðri þriggja hlekkja ofanvatnskeðju, sem ofanvatnsskipulagið byggir á.

Við skipulag og uppbyggingu á Ásbrú er mikilvægt að fylgja reglum ofanvatnskeðjunnar og að ofanvatnslausrir séu hannaðar sem hluti af lóðum, almenningsrýmum og byggingum strax frá upphafi.

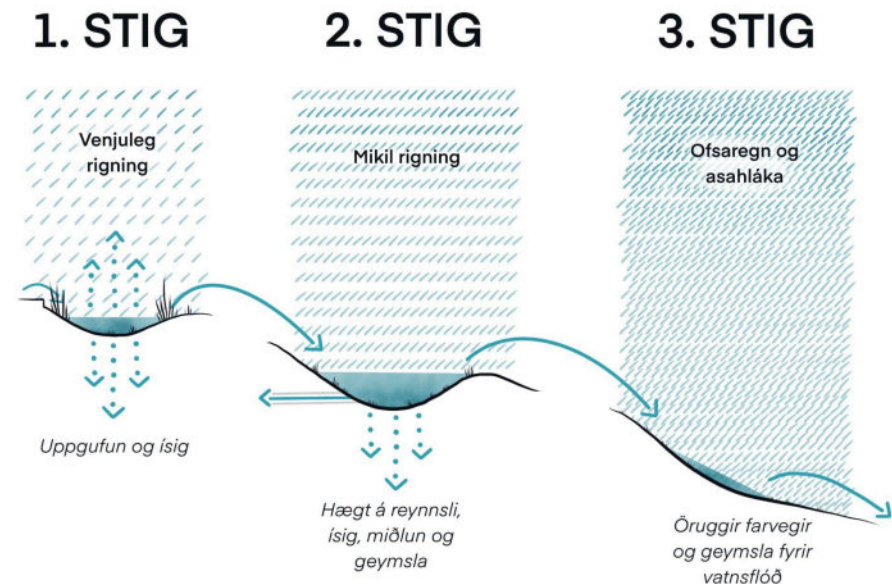
Ofanvatnsskipulagið byggir á ofanvatnskeðjunni sem skilgreinir þrjú stig úrkomu, sbr. mynd 2.4.:

1. stig: Venjulega úrkoma.
2. stig: Mjög mikil úrkoma.
3. stig: Ofsaregn og asahláka (aftakaveður)

Ofanvatnsskipulagið grundvallast á þeirri meginreglu að úrkoma á 1. og 2. stigi sé að öllu leyti meðhöndluð innan lóðarinnar eða almenningsrýmisins þar sem hún fellur. Ofanvatnið er þá látið sitra ofan í jarðveginn þar, án þess að renna neitt lengra á yfirborðinu. Ekki er talið raunhæft að sú leið dugi fyrir úrkomu á 3. stigi og þess vegna gert ráð fyrir að í slíkum undantekningatilfellum geti vatn runnið á yfirborði út fyrir lóðina. götuna eða opna svæðið þar sem það féll og eftir traustum rennslirásum meðfram vegum, í grænum geirum og svæðum og niður á svæði sem geta tekið við vatninu án þess að tjón

eða veruleg óþægindi hljótist af.

Uppdráttur sem sýnir megin rennslisleiðir ofanvatns fyrir 3. stigs úrkomuatburði á Ásbrú er á mynd 2.14. Rennslisleiðirnar mynda samfellt og samhangandi net rennslisleiða, sem liggur að mestu eftir grænum geirum og grænum svæðum á Ásbrú. Mynd 2.15 sýnir græna rammann nánar við deiliskipulagssvæðið og innan þess.



Mynd 2.13: Lýsir þremur hlekkjum ofanvatnskeðjunnar sem taka við mis mikilli úrkomu, eftir þremur stigum úrkomuatburðar.



Mynd 2.14: Skýringarmynd úr rammahlutanum sem sýnir megin rennslisleiðir ofanvatns fyrir 2. og 3. stigs úrkomaþurði á Ásbrú. Samfellt og samhangandi net rennslisleiða, sem liggur að mestu eftir grænum geirum og grænum svæðum á Ásbrú. Þau gegna þannig lykilhutverki sem blágrænir ofanvatnsinnviðir.



Mynd 2.15: Hluti af korti úr rammahlutanum sem sýnir græn svæði og græna geira á og við deiliskipulagssvæðið, sem eru nýtt sem meginfarvegir ofanvatns skv. ofanvatnsskipulagi Ásbrúar, sbr. mynd 2.5. Deiliskipulagssvæðið er afmarkað með rauðri línu.

3 Skilmálar

3.1 Almennir skilmálar

3.1.1 Gæði byggðar

Við hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma skal leggja ríka áherslu á að skapa umhverfi sem eykur lífsgæði íbúa og stuðlar að því að Ásbrú verði eftirsótt hverfi til að búa í og heimsækja. Taka skal tillit til sögulegs samhengis Ásbrúar í þróun byggðar og draga fram sérstöðu svæðisins og sögulegt samhengi.

Hönnun almenningsrýma skal miða að því að þau verði aðdráttarafli fyrir alla aldurs- og samfélagshópa, með fjölbreyttum áningarstöðum, leiksvæðum og affþreyingarmöguleikum. Almenningsrými og útvistarsvæði skal hanna með það að markmiði að hvetja til útvistar og samveru og til að auka vægi vistvænna samgangna.

Við hönnun íbúðarhúsnæðis skal gætt að fjölbreytni og að húsakostur mæti þörfum framtíðaríbúa og ólíkra samfélagshópa. Tryggja skal að allar íbúðir njóti nægrar dagsbirtu innanhúss. Tryggja skal að dvalarsvæði á lóð séu aðlaðandi og nýtileg allan ársins hring.

3.1.2 Byggingaráform

Byggingaráform skulu kynnt fyrir skipulagsráði áður en sótt er um byggingarleyfi, þar sem sýnt er fram á að uppbygging sé í samræmi við markmið, áherslur og skilmála deiliskipulagsins.

Í byggingaráformum skal gera grein fyrir hæðarsetningu lóðar og bygginga, efnis- og litanotkun, hönnun dvalarsvæða, aðkomu að lóð, inngöngum, tengslum við almenningsrými og öðru því sem hefur áhrif á útlit og not lóða og bygginga. Gera skal grein fyrir skuggavarp og dagsbirtu á lóðum og í almenningsrýmum á fullnægjandi hátt. Gera skal sérstaklega grein fyrir útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum og gróðri á lóð.



Mynd 3.1: Hluti deiliskipulagsuppráttarinn.

3.1.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu allir meginhlutar byggingar vera innan byggingarreits. Svalir fjölbýlishúsa og útskot mega fara út fyrir byggingarreit sbr. kafla 3.2.5. Einstaka hlutar bygginga s.s. tækniþúnaður, þakskegg, skyggni, reykháfar eða fjarskiptamöstur mega fara út fyrir byggingarreit að einhverju leyti.

Gervihnattadiskar mega ekki fara út fyrir byggingarreit eða ytri brún svala og mega ekki standa hærra en þakbrún. Skulu þeir staðsettir þannig að ekki verði truflun af. Ekki er heimilt að staðsetja gervihnattadiska á þeim hliðum íbúðarhúsa sem snúa að Grænásbraut og Skógarbraut.

Í skilmálatöflu í kafla 3.5 er yfirlit yfir hámarksbyggingarmagn, hámarkshæðir o.fl.

3.1.4 Bundin byggingarlína

Til að styrkja götummynd Grænásbrautar er bundin byggingarlína skilgreind á húshliðum við götur og opin svæði. Meginhluti byggingar skal fylgja bundinni byggingarlínu sem nemur að lágmarki 75%. Þó er heimilt að efsta hæð byggingar sé inndregin og fylgi ekki bundinni byggingarlínu.

3.1.5 Gróður

Gróður skal nota á markvissan hátt til að fegra umhverfið, til skjólmyndunar á dvalar- og leiksvæðum og sem hluta af blágrænum ofanvatnslausnum.

Velja skal gróður sem hæfir staðháttum og veðurfari og huga skal sérstaklega að árstíðabundnum gróðri þannig að gróður sé sýnilegur og áberandi á öllum tímum árs. Velja skal fjölbreyttar tegundir af trjám og plöntum sem laufgast og/eða blómstra á ólíkum tímum ársins og að hluti þeirra sé sígrænn og fegri þannig umhverfið allan ársins hring. Til

þess að tryggja fjölbreytileika skal forðast að velja ágengar tegundir sem sem dreifa hratt úr sér á kostnað annars gróðurs.

Í almenningsrýmum skal gera ráð fyrir að náttúrulegur gróður, s.s. lynggróður, blómstrandi plöntur og íslensk grös geti vaxið frjálts á köflum og sé ekki sleginn eða fjarlægður m.a. til að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.

3.1.6 Bílastæði og hjólageymslur

Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir 1,5 bílastæði fyrir íbúðir sem eru 80 m² eða stærri og 1 bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80 m². Við raðhús skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum. Bílastæði fyrir fatlaða skulu vera sem næst aðalinnngöngum bygginga og fjöldi þeirra í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Yfirborð allra bílastæða skal vera gegndræpt, sem nemur að lágmarki 50% af heildaryfirborði. Bílastæðaplön skulu brotin upp t.a.m. með gróðri, hleðslum eða landmótun.

Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla á almennum bílastæðum. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir rafhleðslu á bílastæðum og/eða í bílakjöllurum.

Gera skal ráð fyrir hjólageymslum í sameign fjölbýlishúsa fyrir a.m.k. 1 hjól á íbúð. Að auki er heimilt að gera ráð fyrir yfirbyggðri geymslu fyrir hjól og aðra lausamuni á lóð.

Staðsetning og fjöldi bílastæða og hjólástæða á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og getur breyst við fullnaðarhönnun.

3.1.7 Götur og umferðaröryggi

Grænásbraut og Skógarbraut eru einu göturnar innan deiliskipulagssvæðisins. Hámarkshraði á þeim er 30 km/klst. Hönnun þeirra skal taka mið af því. Hraðalækkandi aðgerðir skulu útfærðar á samræmdan og skýran hátt. Akbrautir skulu almennt vera að hámarki 3 m á breidd. Útfærsla gatna og gatnamóta á deiliskipulagsupprætti er

leiðbeinandi og getur breyst við lokahönnun.

Grænásbraut er tengibraut og veghelgunarsvæði er 15 m frá miðlínu vegar til beggja átta. Innan veghelgunarsvæðis er óheimilt að staðsetja byggingar, leiðslur, auglýsingaspjöld, skurði eða önnur mannvirki, föst eða laus nema leyfi veghaldara sem er Reykjanesbær. Sjá kennisnið fyrir götur, blágrænar ofanvatnslausnir, gróður, hjólastíga og gangstéttir meðfram Grænásbraut og Skógarbraut á mynd 3.2.

Götur og gatnamót skulu hönnuð og útfærð þannig að gangandi og hjólandi séu í forgangi. Gangbrautir og götuþveranir skulu vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga en leiðbeinandi staðsetning þeirra er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Gangbrautir skulu vera upphækkaðar frá yfirborði akvegjar og yfirborðsefni hækkana sama eða sambærilegt og á göngustígum/gangstéttum til að auðkenna þær á áberandi hátt. Gangbrautir og þveranir skulu vera vel upplýstar.

3.1.8 Göngu- og hjólastígar

Þar sem göngu- og hjólastígar þvera götur við gatnamót skal gera ráð fyrir biðskyldu á akandi umferð þannig að hjólandi- og gangandi séu í forgangi.

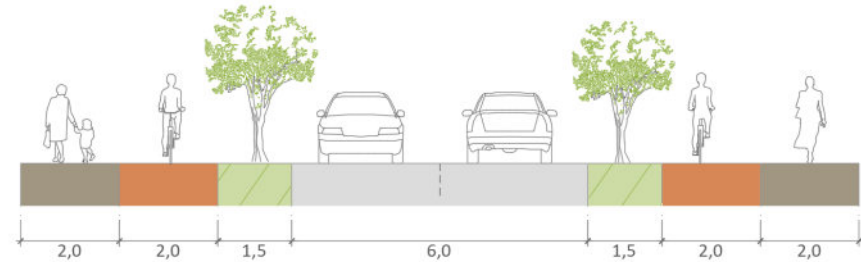
Hjólastígar skulu almennt vera með einstefnu beggja vegna götu. Meðfram Grænásbraut skulu hjólastígar vera beggja vegna götu og aðskildir frá göngustígum. Æskileg breidd meginhjólastíga með einstefnu er 2,2 m en lágmarksbreidd er 1,8 m. Lágmarksbreidd hjólastíga með tvístefnu er 2,5 m. Æskileg breidd megingöngustíga er 2,0 m en lágmarksbreidd er 1,8 m.

Aðskilja skal hjóla- og göngustíga á sýnilegan hátt t.a.m. með hellulögn milli stíga, ólíku yfirborðsefni eða öðrum áþekkum aðferðum.

Göngu- og hjólastígar skulu vera einhalla eins og kostur er, þ.e. ekki lækkaðir niður við innkeyrslur eða gatnamót. Yfirborð hjóla- og göngustíga skal vera slétt, án hindrana og tryggja skal að vatn safnist

ekki fyrir á þeim. Ekki skal nota hellu- eða steinlagnir á hjólastígum og tryggja skal læsileika stígakerfis t.a.m. með skiltum og leiðarvísnum.

Yfirborð stíga í almenningsrymum skal vera slétt og án hindrana. Þar sem kostur er skulu meginstígar vera upphitaðir.



Mynd 3.2: Skýringarmynd sem sýnir kennisnið fyrir götur, blágrænar ofanvatnslausnir / gróður, hjólastíga og gangstéttir meðfram Grænásbraut og Skógarbraut.

3.1.9 Götugögn

Til götugagna teljast t.a.m. bekkir, gróðurker, sorpílát, skilti, hjólagrindur/hjólastandar og hvers kyns lýsing í almenningsrymum. Götugögn í almenningsrymum og á opnum svæðum skal velja og staðsetja af kostgæfni og huga skal að heildrænni hönnun og samræmdu útliti.

Sorpílát í almenningsrymum skulu vera sýnileg og staðsett á aðgengilegum stöðum með reglulegu millibili. Gera skal ráð fyrir flokkun á sorpi í almenningsrymum í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Götugögn, ljósastaura, skilti og merkingar skal ekki staðsetja í vegi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur s.s. á miðri gangstétt eða á göngu- eða hjólastígum.

3.1.10 Biðstöðvar strætisvagna

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar stoppi við Grænásbraut og

Skógarbraut. Við Grænásbraut eru útskot við biðstöðvar en við Skógarbraut stoppa vagnar í götu. Gert er ráð fyrir þrengingu í götu við nýja biðstöð við Skógarbraut til að tryggja öryggi skólabarna. Útfærsla og staðsetning útskota og biðstöðva á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

Biðstöðvar skulu vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga. Sorpílát skulu staðsett nálægt biðstöðvum.

Við biðstöðvar strætó skal gera ráð fyrir biðskýli með sætum og lýsingu. Biðskýli skulu ekki þrengja að eða hindra umferð gangandi og hjólandi vegfarenda.

3.1.11 Lýsing

Tryggja skal fullnægjandi lýsingu meðfram götum, göngu- og hjólastígum, í almenningsrýmum og á skólalóð. Tryggja skal að lýsing í almenningsrýmum valdi ekki ónæði og forðast skal óþarfa ljósmengun. Lýsing skal almennt skermuð af og henni beint niður á við.

Í sleðabrekku er ákjósanlegt að gera ráð fyrir lýsingu til að auka notkunarmöguleika. Tryggja skal að lýsing valdi ekki ónæði, forðast skal notkun á hvers kyns flóðlýsingu og að nóttu er ákjósanlegt að draga úr eða slökkva á ljósum.

3.1.12 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan svæðisins. Fornleifaskráning var unnin í í mars 2023. Við vettvangskönnun komu engar fornleifar í ljós og talið að litlar sem engar líkur séu á að þær finnist³.

Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

³ Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Ásbrú í Reykjanesbæ. Fornleifastofan 2023.

3.1.13 Veitur

Á deiliskipulagsupprætti er gerð grein fyrir legu núverandi lagna og veitna á svæðinu. Á lóðablöðum verður gerð frekari grein fyrir lögnum og kvöðum sem þeim kunna að fylgja.

Háspennustrengir sem liggja um svæðið eru sýndir á deiliskipulagsupprætti. Hafa skal samráð við RARIK vegna framkvæmda sem kunna að hafa áhrif á háspennustrengi.

Stofnlögn hitaveitu er á norðurhluta svæðisins.

Á horni Skógarbrautar og Grænásbrautar er dreifistöð sem verður færð til austurs inn á lóð Skógarbrautar 930-931. Dreifistöðin verður á sér lóð og minnkar lóð Skógarbrautar 930-931 sem því nemur. Leiðbeinandi staðsetning dreifistöðvar og stærð lóðar er sýnd í deiliskipulagi en endanleg útfærsla verður ákvörðuð á seinni stigum í samráði við HS Veitur og lóðarhafa Skógarbrautar 930-931.

Heimilt er að afmarka nýja lóð fyrir dreifistöð á svæðinu eftir þörfum, að hámarki 100 m² að flatarmáli, án þess að gerð sé breyting á deiliskipulagi, svo framarlega sem staðsetning valdi ekki ónæði eða rýri notagildi annara lóða.

3.1.14 Meðhöndlun úrgangs

Sorpskýli og sorpgeymslur á lóðum skulu hannaðar með byggingu og samræma skal útlit þeirra við efni, lit og áferð byggingar. Sorpskýli / sorpgerði skal sýna á aðaluppráttum og gera skal grein fyrir útliti þeirra í byggingarlýsingu. Tryggja skal viðeigandi sorpflokkun í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

3.1.15 Djúpgámar

Reykjanesbær gerir ráð fyrir að djúpgámum muni fjölga á næstu árum, sérstaklega við fjölbýlishús. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum innan lóða eða á sér lóðum, í samræmi við samþykkt Reykjanesbæjar

um djúpgámalausnir. Djúpgámar leysa af hólmi sorptunnur og / eða sorpgáma og er þeim komið fyrir í steiptum ramma sem grafinn er niður.

Aðgengi að djúpgámum skal vera óskert. Það þýðir að ekki má vera neitt fyrir ofan djúpgáma, sem gæti hindrað hífingu

Við val á staðsetningu skal taka tillit til að djúpgámar eru tæmdir af sérútbúnum losunarbíl, sem kallar á að aðgangsvegur sé minnst 3,6 m breiður og hafi nægilega burðargetu fyrir að minnsta kosti 26 tonna farartæki. Í göturými skal forðast að djúpgámar séu staðsettir nær gatnamótum en 15 m. Staðsetning djúpgáma má ekki hindra aðgengi sjúkra- og slökkviliðs að íbúðum.

Djúpgámar skulu staðsettir við hlið götu, hægra megin í akstursstefnu. Fjarlægð frá götubrún að hífingarkrók á djúpgámi má ekki vera meiri en 4 m. Tryggja skal að akandi umferð komist óhindrað fram hjá losunarbíl þegar hann sinnir tæmingu.

Innkastlokið skal vera vatnspétt og ekki skal staðsetja djúpgáma á lægsta punkti í landslaginu svo ekki sé hætta á að vatn flæði ofan í gáminn eða gámarammann. Djúpgámar skulu ávallt þannig staðsettir og samsettir að þeir uppfylli kröfur sveitarfélagsins um flokkun úrgangs. Sjá nánari upplýsingar í samþykkt um meðhöndlun úrgangs fyrir Reykjanesbæ.

Djúpgámar skulu vera staðsettir innan lóðamarka viðkomandi lóðar. Djúpgámar innan lóðamarka eru séreign viðkomandi lóðar, en lóð getur ýmist verið séreign eða sameign.

Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi, staðsetningu og aðkomu á aðaluppdráttum.

Nánari leiðbeiningar um útfærslu, viðhald og umgengni eru aðgengilegar hjá Reykjanesbæ.

3.1.15 Hljóðvist

Umferðarforsendur taka mið af fyrirhugaðri uppbyggingu. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu geta haft áhrif á niðurstöður hljóðreikninga og þar með umfang hljóðvarna.

Hljóðstig vegna umferðar ökutækja var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008⁴.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í töflu hér að neðan. Taflan sýnir hljóðstig við húshliðar skv. niðurstöðum líkanreikninga. Hljóðstigið reiknast hæst um 60 dB á 1. hæð m.v. framtíðarumferð. Á 2.-3. hæð reiknast hljóðstigið 40-60 dB.

Heimilisfang	1. hæð (dB)	Efri hæðir (dB)
1A	24-55	48-56
2A	48-53	-
2B	44-45	-
2C	42-43	-
3A	42-57	42-58
3B	48-58	50-59
4	36-59	42-59
Grunnskóli	53	53

Hávaði á skólalóð frá bílaumferð er undir viðmiðunarmörkum reglugerðar. Byggingin myndar samhangandi L-laga form með útisvæði í miðjunni. Hljóðstig á því svæði er undir LAeq 50 dB. Hávaði frá flugumferð á lóðinni er undir Lden 55 dB skv. hávaðakorti, en þó er ljóst að hámarkshljóðstig þegar flugvél flýgur yfir verður mun hærra.

Hljóðstig utandyra er yfir viðmiðunarmörkunum á hluta húsa sem snúa að Grænásbraut og Skógarbraut og ljóst að þar er þörf á

⁴ Hljóðvist deiliskipulags við Ásbrú og Grænásbraut. Efla, mars 2024.

mótvægisáðgerðum. Hljóðstig utandyra reiknast yfir viðmiðunarmörkunum LAeq 55 dB reglugerðar við húshliðar. Byggingar á lóðum 1, 3 og 4 eru L-laga með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingar eru því hljóðskermendi fyrir útisvæðið og hljóðstig reiknast þar LAeq < 55 dB. Karfan um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð, LAeq < 55 dB er því uppfyllt.

Ekki er talið raunhæft að verja efri hæðir húsanna með hljóðvörnum/veggjum við Grænásbraut. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarkna reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum sérstök viðmið sem gefin eru í staðlinum ÍST 45:2016. Viðmiðin eru þau að hljóðstig utanhúss sé LAeq ≤ 50 dB á útisvæði og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið hvers íbúðar frá umferð ökutækja. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að hljóðláttri hlið.

Þar sem hávaði er yfir viðmiðunarmörkum er lagt upp með að íbúðir hafi eina hljóðláta hlið og skipulag íbúðar sé þannig að íbúð nái í gegnum bygginguna og að viðkvæm rými snúi að hljóðlátu hliðinni. Byggingarnar hafa flestar eina hljóðláta hlið. Krafa í reglugerð um hljóðstig innandyra er að hljóðstigið sé undir LAeq 30 dB sem þýðir að skoða þarf og hanna sérstaklega hljóðeinangrun glugga og loftun á hönnunarstigi bygginga þar sem hljóðstig reiknast yfir LAeq 55 dB.

Ráðlagt er að tryggja að fullnægjandi hljóðstig fái á svölum íbúða og er mælt með því að þær verði staðsettar á hljóðlátu hlið húsa þar sem það hentar gagnvart birtuskilyrðum. Æskilegt er að skýla svölum þar sem hljóðstig er yfir LAeq 55 dB, t.d. með hljóðþéttu glerhandriði í stað rimla og dempun í svalaloftum.

Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar staðfest í hljóðskýrslu með völdum lausnum fyrir útveggi, glugga og svalir, s.s. svalalokanir og að með mótvægisáðgerðum verði kröfur um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum uppfylltar.

3.2 Íbúðarbyggð, skilmálar

Gert er ráð fyrir 104 nýjum íbúðum í fjölbýli og raðhúsum. Í skilmálatöflu í kafla 3.5 er yfirlit yfir heildarbyggingarmagn, hámarkshæðir og kvaðir sem kunna að vera á lóð.

3.2.1 Húsagerð

Þakgerð er frjáls og heimilt er að nýta hluta þakflatar fyrir þaksvalir eða sameiginlega þakgarða. Hvatt er til þess að nýta græn þök á byggingar þar sem þau stuðla að betri orkunýtingu bygginga, líffræðilegum fjölbreytileika og sem hluti af ofanvatnskeðjunni. Gróður á grænum þökum skal velja m.t.t. til veðurfars og tryggja skal gott aðgengi að grænum þökum til viðhalds. Svalagangar eru óheimilir meðfram götuhliðum.

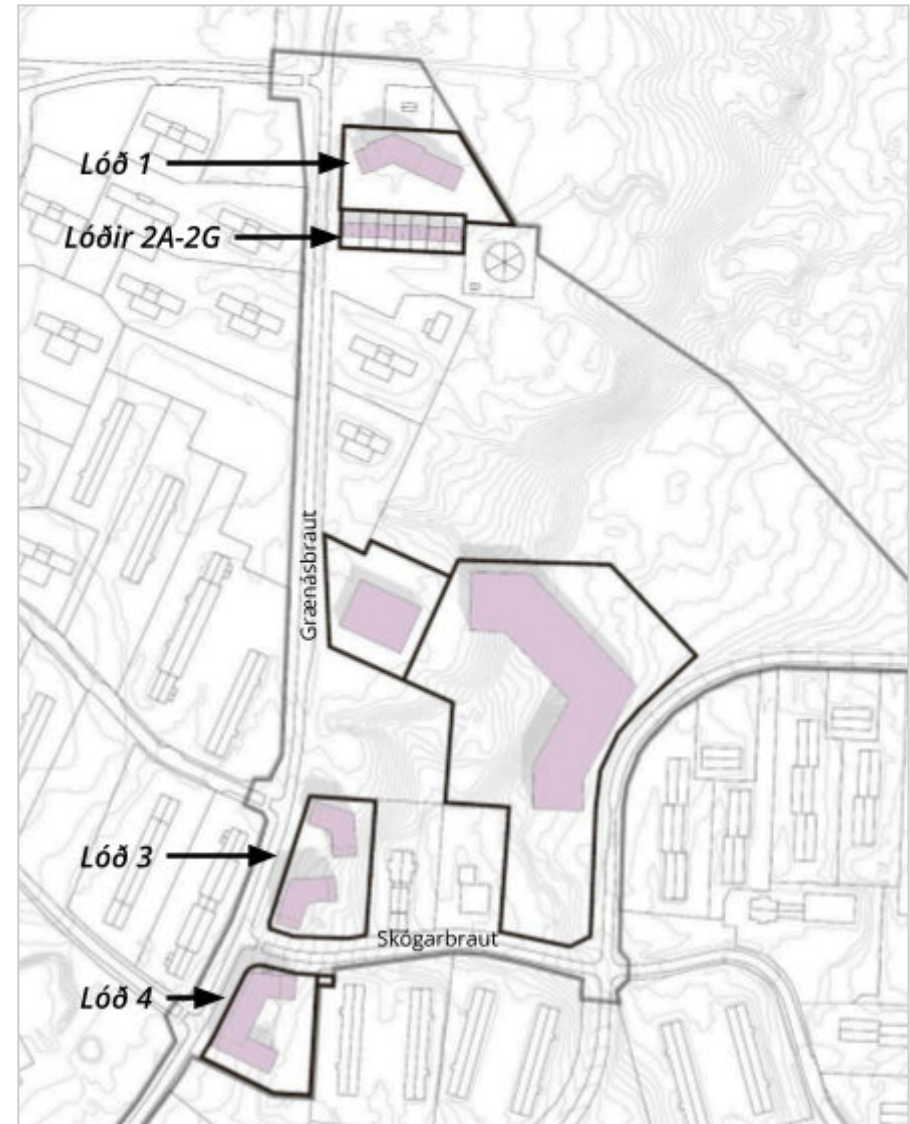
3.2.2 Íbúðagerðir

Tryggja skal fjölbreytni í íbúðastærðum og íbúðagerðum í fjölbýlishúsum. Íbúðir skulu höfða til breiðs hóps fólks og bjóða upp á fjölbreytileika í stærðum, herbergjastærðum og herbergjafjölda.

3.2.3 Uppbrot og ásýnd byggðar

Til að stuðla að fjölbreytni í ásýnd byggðarinnar er gerð krafa um uppbot á húshliðum. Uppbot skal t.a.m. vera með útskotum, innskotum, svölum, efnisvali, lit og/eða áferð. Uppbot eingöngu með efnisvali, lit eða áferð er ekki nægjanlegt.

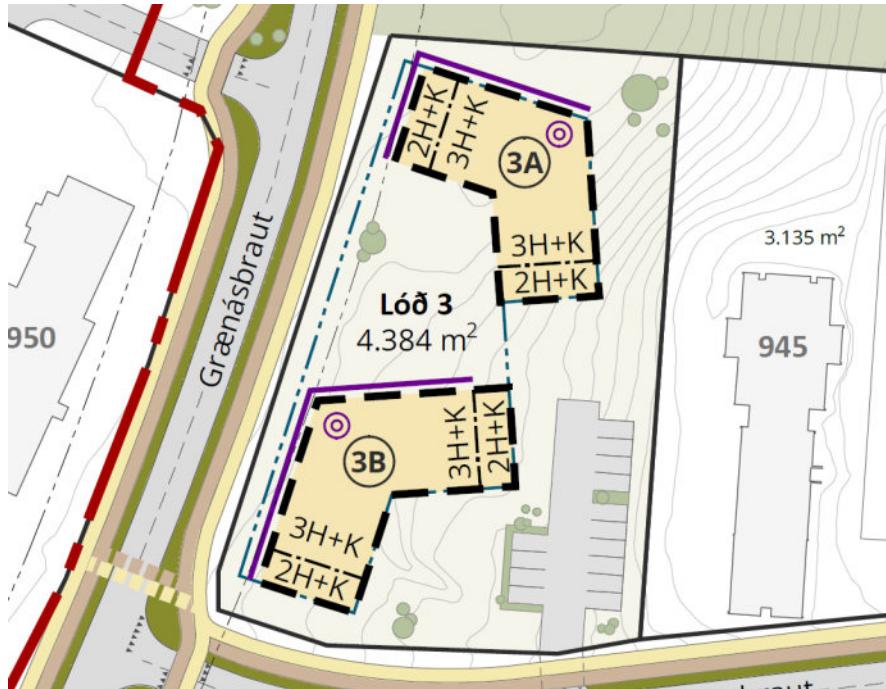
Efstu hæðir mega vera inndregnar með það að markmiði að lágmarka skuggavarp á dvalarsvæðum, brjóta upp ásýnd byggðarinnar og til að koma fyrir þaksvölum eða sameiginlegum þakgörðum.



Mynd 3.3: Nýjar íbúðalóðir við Grænásbraut og Skógarbraut.

3.2.4 Mikilvæg horn og húshliðar

Á deiliskipulagsupprætti eru húshliðar eða hlutar bygginga sem talin eru mikilvæg fyrir heildarásýnd svæðisins auðkennd. Huga skal sérstaklega að hönnun þeirra og ásýnd. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hönnun mikilvægra horna / húshliða.



Mynd 3.4: Lóð 3, dæmi um horn sem er talið vera mikilvægt fyrir heildarásýnd svæðisins og götumynd Grænásbrautar. Hornið og húshliðin eru áberandi við innkomuna inn á Ásbrú og þegar horft er eftir Bogabraut.

3.2.5 Svalir og útskot

Svalir fjölbýlishúsa skulu ná a.m.k. 0,5 m út fyrir útvegg. Svalir mega fara allt að 1 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa.

Heimilt er að hafa útskot á húshliðum sem ná allt að 0,5 m út fyrir

byggingarreit þar sem aðstæður leyfa og mega þau vera allt að 3,0 m á breidd.

Svalir og útskot skulu vera í a.m.k. 2,5 m hæð yfir göngusvæðum og sameiginlegum rýmum. Svalahandrið skulu ekki vera hærri en 1,2 m nema þar sem nauðsyn krefur vegna öryggis.

Svalalokanir eru heimilar sem hluti af heildarhönnun hússins og skulu þær samræmdar í útliti.

3.2.6 Lóðir og lóðafrágangur

Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum við götu og meðfram opnum svæðum á viðunandi hátt í samræmi við aðaluppdrætti og lóðablöð. Öll stöllum, landmótun eða aðlögun að landi skal gerð innan lóðar og falla vel að aðliggjandi svæðum. Á lóðum 2 og 3 skal landhalli nýttur til að skapa áhugaverð og aðlaðandi dvalarsvæði á lóð. Tryggja skal að aðkomuhlið kjallara sé vistleg og aðlaðandi. Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang.

Þar sem gera þarf ráð fyrir veggjum eða stoðveggjum á lóðamörkum eða innan lóðar skal þess gætt að staðsetning og hönnun falli vel að byggingu og lóð. Útlit og hönnun stoðveggja skal vera í samræmi við útlit byggingar á lóð t.a.m. hvað varðar áferð og efnisval.

Innkeyrsla inn á lóðir er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning getur breyst við fullnaðarhönnun en skal þó vera á þeirri hlið lóðar sem skilgreind er á upprætti.

Gera skal ráð fyrir að dvalarsvæði / garðsvæði geti verið ofan á bílakjöllurum og niðurgröfnum rýmum. Þykkt jarðvegar skal vera nægileg til þess að gróður þrífist á yfirborði.

3.3.7 Dvalar-, garð- og leiksvæði

Dvalarsvæði skulu hönnuð með ólíkar þarfir íbúa í huga þannig að þau nýtist íbúum á öllum aldri og á öllum árstíðum. Gera skal ráð fyrir aðkomu að dvalarsvæðum um sameign á jarðhæð til að tryggja jafnt

aðgengi íbúa að garðsvæði. Dvalar- og garðsvæði skulu hönnuð samhliða byggingum og gera skal grein fyrir hönnun á aðaluppdráttum. Huga skal sérstaklega að skjólmyndun t.a.m. með gróðursetningu eða landmótun.

3.2.8 Sérafnotareitir

Gera skal ráð fyrir sérafnotareitum fyrir íbúðir á jarðhæðum fjölbýlishúsa. Sérafnotareitir skulu að hámarki ná 3,0 m frá útvegg.

3.2.9 Girðingar og skjólveggir

Skjólveggi og girðingar skal hanna samhliða hönnun íbúðarhúsa og skal útlit þeirra vera í samræmi við efni, lit og áferð byggingar. Skjólveggir og girðingar við sérafnotareiti mega að hámarki vera 1,4 m á hæð. Að öðru leyti skal fara að ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.

3.3 Skóli, skólalóð og þjónustubygging

3.3.1 Hönnunarsamkeppni

Stefnt er að því að halda samkeppni um hönnun skólans og skólalóðarinnar. Samkeppnislýsing skal taka mið af skilmálum, markmiðum og áherslum deiliskipulagsins. Einnig skal horft til markmiða og leiðarljósa í rammaskipulagi Ásbrúar við mótun samkeppnislýsingar.

Hönnun þjónustubyggingar við Grænásbraut getur verið hluti af hönnunarsamkeppni ásamt tengingum við skólann og skólalóðina.

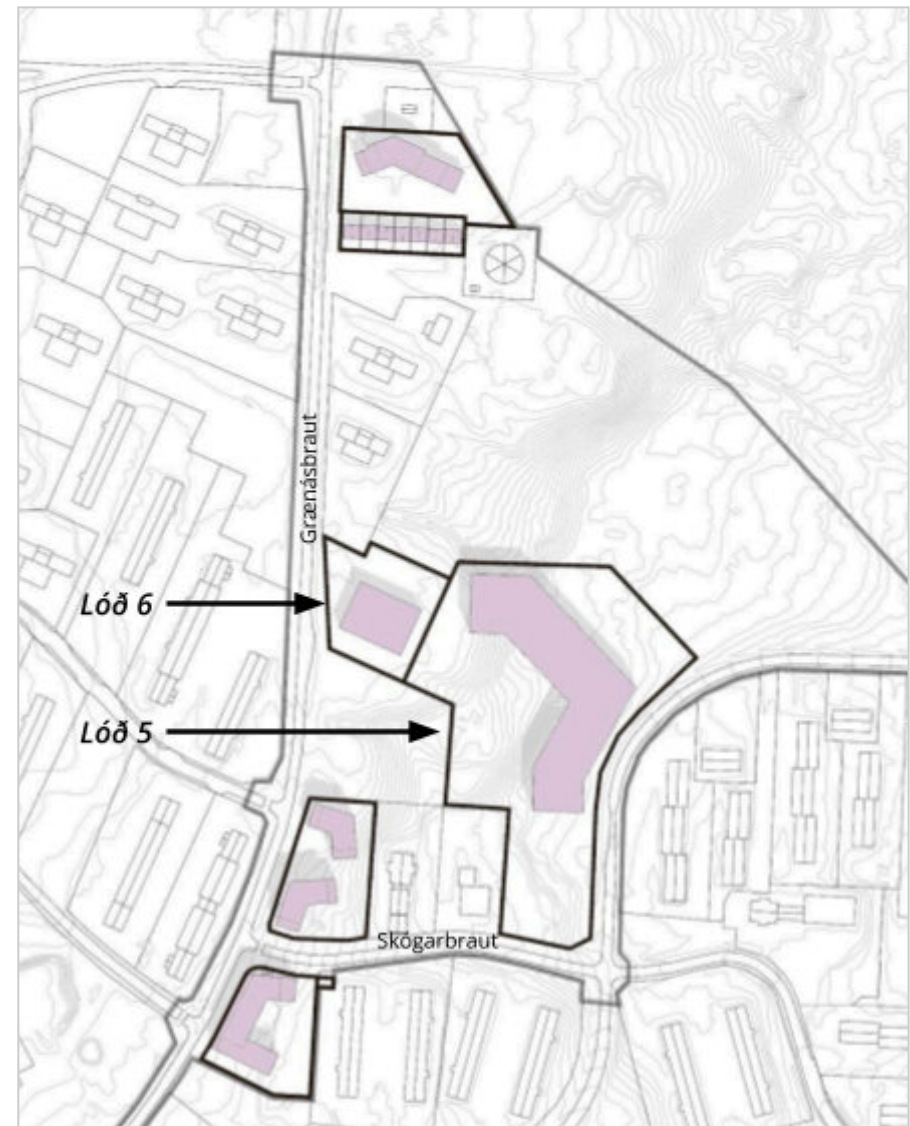
3.3.2 Skólabygging

Nýr grunnskóli verður fyrir börn í 1.-10. bekk og gert er ráð fyrir að nemendafjöldi verði um 500.

Í skilmálatöflu í kafla 3.5 er yfirlit yfir hámarksbyggingarmagn, hámarkshæðir og kvaðir sem kunna að vera á lóð.

Hönnun skólans og skólasvæðisins skal vera metnaðarfull og vönduð með það að markmiði að skapa líflegt og áhugavert umhverfi fyrir skólabörn, starfsfólk og íbúa Ásbrúar. Hönnun skólans skal miða að því að bygging og skólalóð verði að kennileiti í hverfinu. Bygging og skólalóð skulu falla vel að landslagi og aðliggjandi íbúðarbyggð. Landhalli við Grænásbraut býður upp á áhugaverð tækifæri til að flétta byggingu inn í landið og skapa spennandi og skjólrík útsvæði. Heimilt er að nýta þak skólabyggingar sem leik- og dvalarsvæði fyrir nemendur og almenning.

Gert er ráð fyrir að aðalinngangur skólans verði við Skógarbraut og skal hann vera áberandi og vel merktur. Nafn skólans skal vera við aðalinngang og/eða á öðrum sýnilegum stað. Að aðalinngangi og öðrum inngöngum skólans skulu vera góðar og skýrar göngutengingar og skólasvæði skal vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga í hverfinu.



Mynd 3.5: Nýjar lóðir fyrir grunnskóla og þjónustubyggingu.

3.3.4 Skólalóð

Hönnun skólalóðar skal miða að því að hún sé lífleg, litrík og skemmtileg og höfði til allra aldurshópa skólabarna allan ársins hring. Skólasvæði skal hannað með það í huga að það nýtist íbúum utan skólatíma til leikja og samveru. Skólalóðin skal að hluta eða öllu leyti vera opin almenningi utan skólatíma.

Leiksvæði á skólalóð er ekki bundið við lóðamörk og heimilt að þau flæði saman við opna svæðið. Heimilt er að girða af leiksvæði eftir þörfum, jafnt innan skólalóðar sem og á opna svæðinu. Girðingar eða afmarkanir leiksvæða skulu útfærðar á þann hátt að þær fegri umhverfið og falli vel að heildarhönnun skólasvæðis og opna svæðisins.

Á skólasvæði skal nýta gróður til fegrunar á umhverfinu, fræðslu og ánægju. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu nýttar til meðhöndlunar á ofanvatni og tilvalið að flétta þær inn í hönnun útisvæða og nýta til fræðslu um loftslagsbreytingar, viðhald vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika.

3.3.5 Bílastæði og hjólageymslur

Gera skal ráð fyrir 0,75 bílastæðum fyrir hverja 100 m² skólahúsnæðis. Bílastæði skólans geta verið að hluta á opnu svæði norðan og austan megin við skólalóð. Leiðbeinandi lega og útfærsla bílastæða er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Við aðalinngang er gert ráð fyrir sleppisvæði og við alla innganga skulu vera bílastæði fyrir fatlaða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Yfirbyggð hjólageymsla skal vera á lóð fyrir nemendur, starfsfólk og gesti. Einnig skal gera ráð fyrir hjólastæðum fyrir gesti á lóð eftir þörfum. Hjólageymslur og hjólastæði skulu staðsett í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga í hverfinu og biðstöðvar almenningssamgangna.

3.3.6 Þjónustubygging

Þjónustubygging á lóð 6 skal þjóna hlutverki hverfismiðstöðvar og vera opin almenningi. Starfsemi í hverfismiðstöð skal stuðla að góðum samskiptum og samveru íbúa.

Húsagerð og þakform byggingar er frjálst. Hönnun byggingar og lóðar skal vera vönduð og metnaðarfull og stuðla að bættri götumynd Grænásbrautar. Bygging skal falla vel að landslagi og aðliggjandi byggð en um leið skapa sér markvissan sess sem kennileiti við Grænásbraut og við innkomuna inn á Ásbrú.

Á lóð þjónustubyggingar skal vera aðstaða fyrir fjölbreyttar samkomur fólks s.s. markaði, leiki eða listsýningar.

Tryggja skal góðar og skýrar göngutengingar við skólasvæðið og aðliggjandi íbúðabyggð.

3.4 Blágrænar ofanvatnslausnir

3.4.1 Almenn

Allt ofanvatn skal meðhöndla með blágrænum ofanvatnslausnum. Óheimilt er að setja regnvatn í fráveitulagnir fyrir skólþ. Fylgja skal ofanvatnsskipulagi rammahluta aðalskipulagsins. Í deiliskipulagi þarf að koma fram á greinargóðan hátt, hvernig brugðist er við hverju stigi ofanvatnskeðjunnar, sjá kafla 3.4.2 og mynd 2.13.

Skilmálar þessir byggja á leiðbeiningum um skipulag og hönnun blágrænna innviða fyrir deiliskipulagssvæðið frá verkfræðistofunni COWI, 2024. Leiðbeiningarnar eru í 2. viðauka.

Grunnforsendur fyrir hönnun og fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna innan deiliskipulagssvæðisins, eru á myndum 3.6 til 3.9.

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, sbr. kafla 3.4.2 með viðeigandi útreikningum.

Tryggja skal að framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu valdi ekki óendurkræfu raski á blágrænu ofanvatnslausnunum.

Við snjómokstur í almenningsrýmum og innan lóða skal tryggja að snjómokstri sé hagað þannig að snjór hindri ekki yfirborðsrennsli ofanvatns í blágrænum ofanvatnslausnum innan deiliskipulagssvæðisins.

Útbúa skal snjómokstursáætlun þar sem skilgreind eru svæði þar sem heimilt er að safna snjó, jafnt innan lóða og í almenningsrýmum.

3.4.2 Ofanvatnskeðjan

Hönnun blágrænna ofanvatnslausna skal byggja á þremur stigum ofanvatnskeðjunnar.

Við hönnun og útfærslu skal tryggja að ofanvatnskeðjan haldist óslitin og að ofanvatn renni óhindrað um keðjuna. Í hverju þrepi eru viðmið um afkastagetu blágrænna ofanvatnslausna.

Úrkomustig skv. ofanvatnsskipulagi skal nota sem forsendur fyrir skipulag og hönnun á deiliskipulagssvæðinu. Úrkomustigin eru eftirfarandi fyrir deiliskipulagssvæðið:










- ▶ 1. stig: Venjulega úrkoma - þ.e. ræður við allt að 10 mm úrkomuatburð.
- ▶ 2. stig: Mjög mikil úrkoma - þ.e. ræður við atburð með 5 ára endurkomutíðni, að viðbættu 20% álagi vegna loftslagsbreytinga.
- ▶ 3. stig: Ofsaregn og asahláka - þ.e. ræður við aftakaveður með 100 ára endurkomutíðni, að viðbættu 20% álagi vegna loftslagsbreytinga.

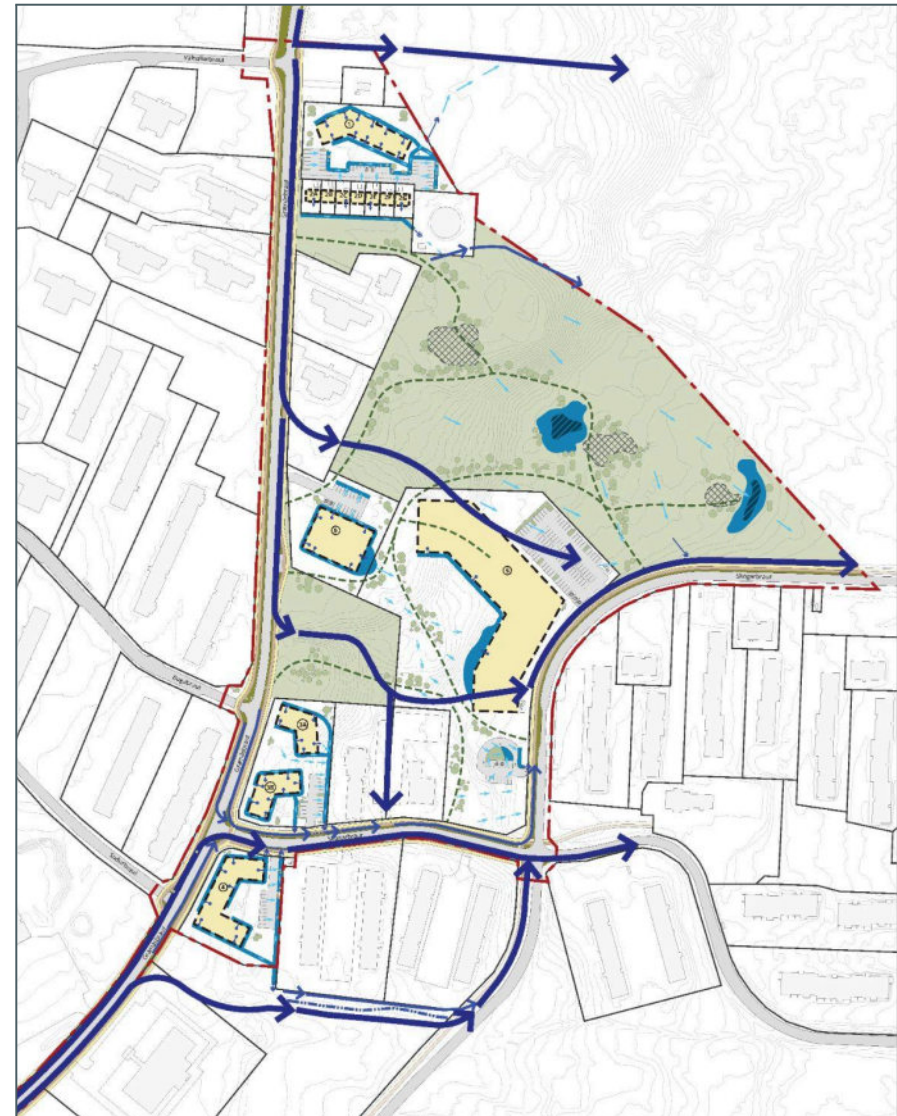
3.4.3 Meginforsendur fyrir hönnun

- ▶ Grundvallar forsenda við hönnun blágrænna ofanvatnslausna er skilningur og kortlagning á landslagi og hæðarlegu lands.
- ▶ Nauðsynlegt er að kortleggja og taka mið af náttúrulegum rennislíðum vatns og eftir fremsta megni líkja eftir þeim við hönnun ofanvatnskeðjunnar. Breytingar á náttúrulegum farvegi geta leitt til ófyrirsjáanleika í vatnsrennsli og mögulegra vatnsskemmda.
- ▶ Tryggja þarf að blágrænar ofanvatnslausnir séu rétt staðsettar með tilliti til landhalla og landslags og að vatn geti runnið óhindrað á milli hlekkja í ofanvatnskeðjunni.
- ▶ Leitast skal við að leiða vatn í jörðu sem næst þeim stað þar sem það fellur og öll yfirborð skulu vera eins gegndræp og kostur er.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir þarf að staðsetja sem næst ógegndræpum yfirborðum eins og þökum, bílastæðum, götum

og stígum til að tryggja að vatn fari sem fyrst inn í ofanvatnskeðjuna.

- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir skulu hannaðar og útfærðar þannig að þær fegri umhverfið bæði þegar vatn safnast fyrir í þeim og þegar þurr er.
- ▶ Tryggja þarf réttan halla á ógegndræpum yfirborðum til þess að vatn renni óhindrað af þeim yfir í ofanvatnskeðjuna, í stað þess að safnast fyrir.
- ▶ Við hönnun blágrænna ofanvatnslausna þarf að tryggja óhindrað flæði vatns um alla ofanvatnskeðjuna. Nýframkvæmdir og breytingar á lóðum eða almenningsrýmum mega ekki verða þess valdandi að keðjan slitni.
- ▶ Tryggja þarf að keðjan haldist óslitin allan ársins hring og huga þarf sérstaklega vel að virkni hennar yfir vetrartímann, þar sem gegndræpi jarðvegs getur minnkað í miklu frosti. Yfir vetrartímann þarf að tryggja að snjór eða klaki stífla ekki keðjuna.
- ▶ Tryggja þarf að blágrænar ofanvatnslausnir séu hannaðar m.t.t. öryggis barna og annarra sem um þær þurfa að fara.

-  Megin ofanvatnrsásir (2. eða 3. stig úrkomu)
-  Aðrar ofanvatnrsásir (3. stig úrkomu)
-  Náttúrulegar rennislíleiðir ofanvatns á yfirborði
-  Blágrænin innviðir, s.s. regnbeð, grænir greinar, regnlautir (1. eða 2. stig úrkomu)
-  Rennsli frá lóð leitt í ofanvatnrsásir meðfram götu (3. stig úrkomu)
-  Blágrænin innviðir í almenningsgarði; viðtaki eða landslagsmótun (2. eða 3. stig úrkomu)
-  Vatn af þökum leitt í gegndræp svæði (1. eða 2. stig úrkomu)
-  Lækkun í landi eða landmótun til að tryggja óhindrað flæði vatns
-  Hækkun á landi eða landmótun til að tryggja óhindrað flæði vatns



Mynd 3.6: Meginlínur um fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu. Sjá nánar í skýrslu COWI í 2. viðauka (COWI 2024).

3.4.4 Blágrænar ofanvatnslausnir meðfram götum

Meðfram Grænásbraut og Skógarbraut er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum og gróðri beggja vegna götu, að jafnaði um 1,5 m á breidd. Breidd þeirra getur verið breytileg eftir þörfum. Tryggja skal að rýmd blágrænna ofanvatnslausna meðfram götum og í almenningsrýmum sé nægileg til að taka við og hægja á ofanvatni í miklum rigningum eða leiða áfram á safnsvæði fyrir 2. og 3. stig úrkomuatburða, sjá myndir 2.14 og 3.2. Tryggja skal að inn- og afrennsli séu rétt staðsett miðað við farveg vatns innan ofanvatnskeðjunnar.

Ofanvatnsrásir, s.s. svelgir eða grænir geirar skulu almennt þaktar grasi en í þeim skal einnig gera ráð fyrir gróðri sem hentar í blágrænar ofanvatnslausnir m.t.t. eðli þeirra og veðurfars til að auka ísig og lekt jarðvegs, auk fegrunar á umhverfinu og til skjólmyndunar.

Þar sem yfirföll eru nýtt í ofanvatnsrásum til að miðla ofanvatni á milli svæða, skal ganga úr skugga um að þau stíflist ekki. Gera má ráð fyrir lögnum t.d. undir götur og innkeyrslur þar sem þörf er á til að leiða ofanvatn á milli svæða.

3.4.5 Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða

Innan lóða skal meðhöndla allt ofanvatn í 1. og 2. þrepi og ekki skal veita vatni í ofanvatnsrásir meðfram götum nema við 3. stigs úrkomuatburð þ.e. í ofsaregni eða asahláku.

Meðhöndlun ofanvatns og útfærsla og viðhald blágrænna ofanvatnslausna innan lóða er að öllu leyti á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarhafa er skylt að tryggja að ofanvatnskeðjan haldist óslitin.

Við hönnun blágrænna ofanvatnslausna skal kortleggja og taka mið af núverandi rennslisleiðum og tryggja að ofanvatn renni óhindrað um ofanvatnskeðjuna.

Vatn af þökum og ógegndræpum yfirborðum skal leitt í blágrænar ofanvatnslausnir á jörðu sem næst þeim stað sem það fellur. Vert er að

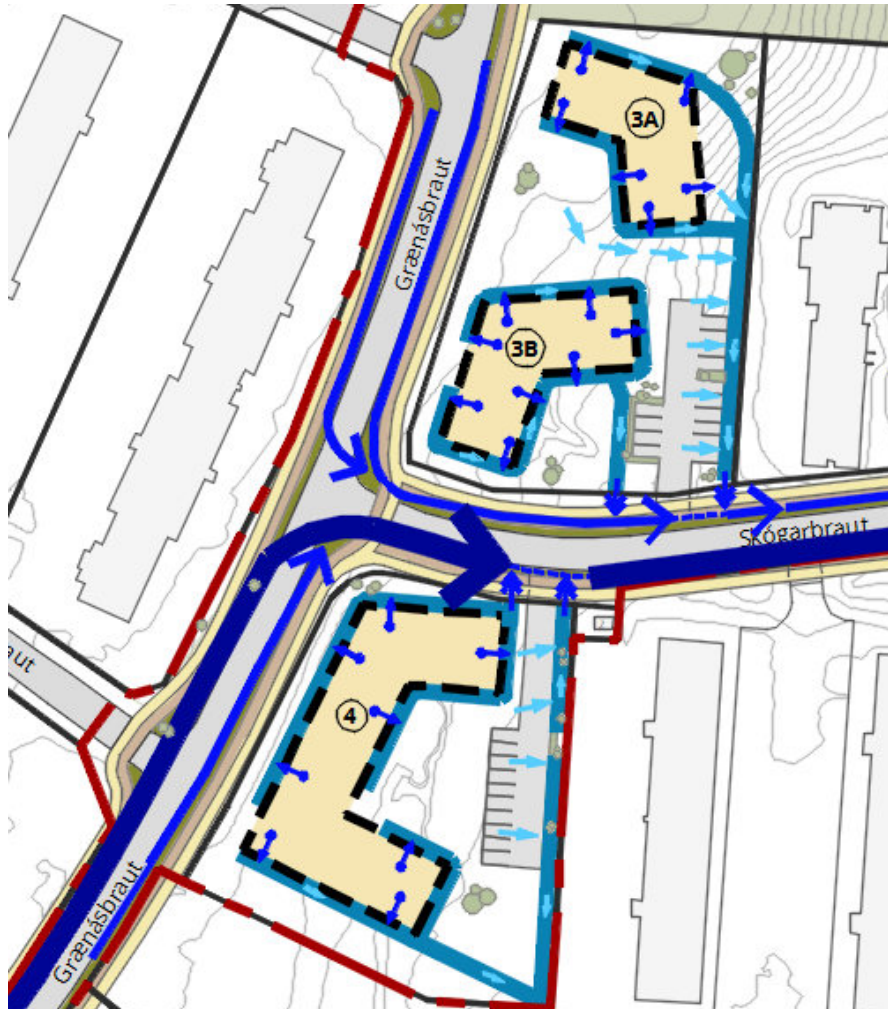
hafa í huga að græn þök geta verið öflug viðbót við ofanvatnskeðjuna, bæði til þess að safna vatni og til að hægja á rennsli í miklum rigningum og asahláku. Græn þök geta líka minnkað umfang ofanvatnslausna á lóð.

Á lóðum 1 og 2A-2G er lítil sem enginn landhalli og því getur reynst erfitt að tryggja nægilegt rennsli vatns gegnum ofanvatnskeðjuna á 3. úrkomustigi þ.e. í ofsarigningu og asahláku. Við hönnun þarf að huga sérstaklega að þessum þætti.



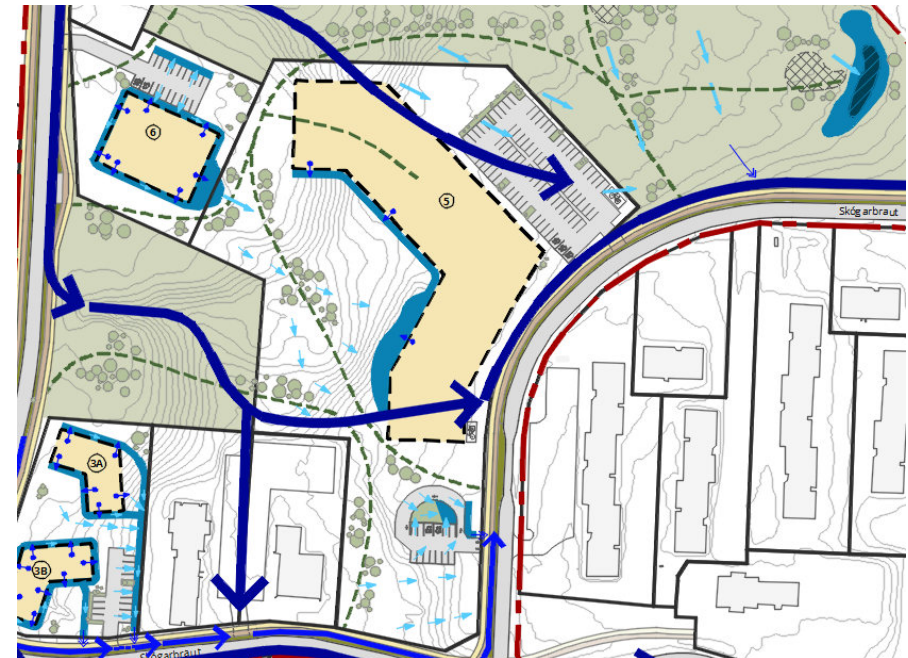
Mynd 3.7: Meginlínur um fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna á lóð 1 og 2A-2G.

Á lóðum 3 og 4 lækkar landið frá Grænásbraut til austurs. Við lóðamörk til austurs skal gera viðeigandi ráðstafanir til að tryggja að vatn renni ekki inn á aðliggjandi lóðir.



Mynd 3.8: Meginlínur um fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna á lóð 3 og 4
Á skólalóðinni og opna svæðinu / almenningsgarði í kringum skólann,

skal nýta blágrænar ofanvatnslausnir sem hluta af hönnun byggingar og lóðar, til yndisauka og fræðslu.



Mynd 3.9: Meginlínur um fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna á lóð 5 og 6
Í gegnum skólalóðina og almenningsgarðinn renna tveir mikilvægir vatnsfarvegir sem taka þarf mið af við hönnun byggingar, lóðar og almenningsrýma og útfæra sem blágræna innviði.

Norðan við skólann er núverandi farvegur sem nauðsynlegt er að viðhalda og taka mið af við hönnun á skólalóð og skólabyggingu. Sunnan við skólann og milli lóða við Skógarbraut 945 og 946 er gert ráð fyrir nýjum ofanvatnsfarvegi til að bæta flæði til austurs og fyrirbyggja vatnstjón á mannvirkjum og innviðum.

Í almenningsgarði og á opna svæðinu eru tækifæri til að gera ráð fyrir viðtökum eða vatnssöfnun í blágrænum innviðum á lágpunktum í landslaginu.

3.5 Skilmálotaflo

	Stærð lóðar, m ²	Byggingarmagn, hámark m ²	Fjöldi íbúða, hámark	Fjöldi hæða	Hámarkshæð	NH	NH ofanjarðar	Annað
Lóð 1, fjölbýli	4.624	3.200	32	2-4	13,0 m	0,69	-	Kvöð um aðkomu að hitaveitutanki og að lóðum 2A-2G.
Lóð 2A, raðhús	299	80	1	1	4,5 m	0,27	-	
Lóð 2B, raðhús	230	80	1	1	4,5 m	0,35	-	
Lóð 2C, raðhús	230	80	1	1	4,5 m	0,35	-	
Lóð 2D, raðhús	230	80	1	1	4,5 m	0,35	-	
Lóð 2E, raðhús	230	80	1	1	4,5 m	0,35	-	
Lóð 2F, raðhús	230	80	1	1	4,5 m	0,35	-	
Lóð 2G, raðhús	299	80	1	1	4,5 m	0,27	-	
Lóð 3, fjölbýli	4.384	3A 1.650 3B 1.850 Kjallari 3.100 = 5.600	35	2-3 + kjallari	13,0 m mælt frá aðkomukóta kjallara	1,28	0,80	
Lóð 4, fjölbýli	4.014	4 3.200 Kjallari 1.400 = 4.600	30	2-3 + kjallari	13,0 m mælt frá aðkomukóta kjallara	1,15	0,80	Kvöð um aðkomu að dreifistöð
Lóð 5, grunnskóli	22.468	8.500	-	1 - 4 h	Hámarkshæð næst Skógarbraut er 12,0 m. Bygging getur verið hærri nær Grænásbraut. heimilt er að hluti byggingar sé hærri, s.s. við innganga	0,38	-	Gera skal ráð fyrir 0,75 bílastæðum fyrir hverja 100 m ² .
Lóð 6, þjónustubygging	4.383	2.400	-	1-2 + kjallari	7,5 m	0,55		
Heildarfjöldi íbúða (hámark)			104					

4 Umhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hér er gerð grein fyrir mögulegum áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Við matið er stuðst við umhverfismatsskýrslu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 og þá umhverfispætti sem eiga við um deiliskipulagstillöguna.

Umvhverfispættir Matsspurning: Hefur tillagan áhrif á..?

Náttúrufar	<i>Lífriki (gróður og dýr)</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Líffræðilegan fjölbreytileika?
Samfélag	<i>Samgöngur</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Akstursvegalemdir? ▷ Þjónustustig samgöngukerfis? ▷ Framboð almenningsamgangna? <i>Heilsa</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Loftgæði? ▷ Fjöldi/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum? ▷ Bætta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útivist? <i>Menningarminjar</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Fornminjar? ▷ Búsetu/menningarlandslag?
Auðlindir	<i>Landrymi</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Stærð byggðra svæða? ▷ Nýtingu landrymis (íbúðir/ha) og samgöngur? <i>Verndarsvæði og útivistarsvæði</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Útivistarsvæði? ▷ Aðgengi að útivistarsvæðum? ▷ Verndarsvæði? <i>Landslag/ásýnd</i> <ul style="list-style-type: none"> ▷ Náttúrulegt landslag? ▷ Ásýnd bæjarfélagsins?

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir endurhönnun Grænásbrautar og Skógarbrautar með þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda í forgrunni og bættu umferðaröryggi fyrir alla vegfarendur. Bættir hjóla- og göngustígar í hverfinu auka möguleika íbúa á að nýta vistvænar samgöngur innan hverfisins sem dregur úr umferðarþunga. Minni bílnotkun stuðlar að bættu umferðaröryggi, betri loftgæðum og bættri hljóðvist.

Útivistarsvæði og opið svæði við skólann mun stuðla að aukinni tengslamyndun íbúa sem styrkir hverfisvitund og Ásbrú sem samheldinn bæjarhluta í Reykjanesbæ.

Líklegt er að markviss uppbygging innviða fyrir hjólandi og gangandi og aðgerðir til að auka umferðaröryggi muni auka vægi vistvænna samgangna á Ásbrú. Nýr skóli á Ásbrú er staðsettur milli tveggja fjölmennustu íbúðahverfanna sem mun stytta vegalemdir fyrir skólabörn og auka líkur á að þau velji vistvænar samgöngur.

Fjölgun íbúða og þétting byggðar tryggir betri nýtingu á innviðum. Fjölgun íbúða og íbúa eykur einnig líkur á því að þjónusta aukist í hverfinu sem stýttir vegalemdir fyrir íbúa.

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar er stefnt að að því að efla almenningsamgöngur í sveitarfélaginu. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir góðum biðstöðvum fyrir strætó við Skógarbraut og Grænásbraut og áhersla lögð á gott aðgengi gangandi og hjólandi að biðstöðvum.

Til að draga úr áhrifum umferðar um Grænásbraut og Skógarbraut er lögð áhersla á að götur séu hannaðar með það að markmiði að draga úr hraða en jafnframt tryggja greiðan aðgang um hverfið. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að akreinar verði ekki breiðari en þörf er á og að beygjuradíusar gatnamóta og innkeyrslna séu ekki of víðir. Með því er dregið úr ökuhraða og stuðlað að bættu öryggi fyrir alla vegfarendur.

Markviss notkun gróðurs og blágrænna ofanvatnslausna fegrar umhverfið, skapar skjól og bætir loftgæði. Aukin gróður skapar einnig betra næreveður á Ásbrú og viðheldur líffræðilegum fjölbreytileika. Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að gróður sé notaður til skjólmyndunar og fegrunar umhverfisins sem er líklegt til að bæta lífsgæði íbúa á Ásbrú.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á þéttingu byggðar meðfram Grænásbraut og endurhönnun göturýmisins með það að markmiði að það verði vistlegt og aðlaðandi. Þéttari byggð meðfram götum og aukin gróðursetning stuðlar að bættri ásýnd svæðisins og bæjarfélagsins í heild. Einnig er lögð áhersla á vandaða hönnun allra almenningsrýma og að opna svæðið milli Grænásbrautar og Skógarbrautar verði aðlaðandi og eftirsóknarvert útivistarsvæði fyrir alla íbúa Ásbrúar.

Lögð er áhersla á að opna svæðið verði hannað og því viðhaldið af metnaði og alúð. Samnýting opna svæðisins og skólalóðarinnar er líkleg til að stuðla að auknum samskiptum milli íbúa hverfisins og starfsemi í þjónustubyggingu er líkleg til að auka samveru íbúa og stuðla þannig að jákvæðum samskiptum, tengslamyndun meðal íbúa og hverfisvitund.

Niðurstaða

Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi er á heildina talin hafa jákvæð áhrif á náttúrufar, samfélag og auðlindir á Ásbrú.

5 Skipulagsferlið

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt í október 2021 í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin var aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst í dagblaði og lá frammi í Ráðhúsi Reykjanesbæjar. Lýsingin var einnig send viðeigandi umsagnaraðilum. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust.

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi í mars 2023. Engar athugasemdir bárust á kynningartíma.

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. Athugasemdafrestur er að lágmarki 6 vikur. Tillagan er á sama tíma send eftirfarandi umsagnaraðilum:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| ▶ Skipulagsstofnun | ▶ HS veitur |
| ▶ Vegagerðin | ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja |
| ▶ Samgöngustofa | ▶ Náttúrustofa Suðvesturlands |
| ▶ Umhverfisstofnun | ▶ Skógræktin |
| ▶ Náttúrufræðistofnun Íslands | ▶ Skógræktarfélag Suðurnesja |
| ▶ Minjastofnun Íslands | ▶ Brunavarnir Suðurnesja |

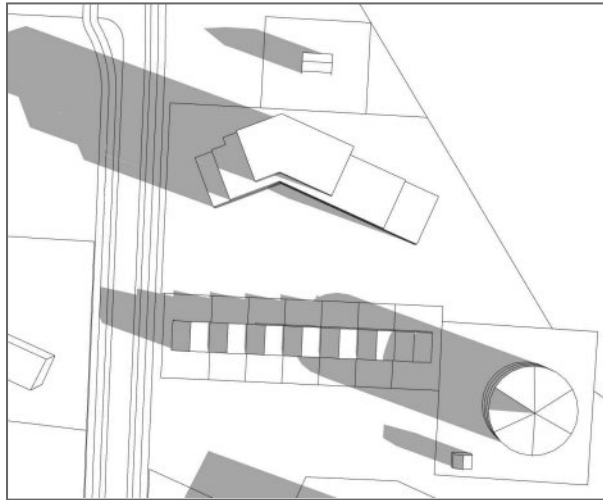
Athugasemdir og ábending skulu berast í gegnum [Skipulagsgátt](#) Skipulagsstofnunar.

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.



Viðauki 1: Skýringarmyndir sem sýna áætlað skuggavarp

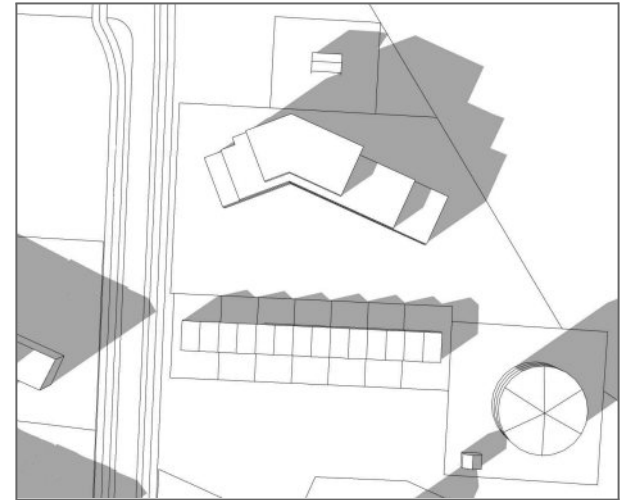
Lóð 1 og lóðir 2A-2G - Skuggavarp



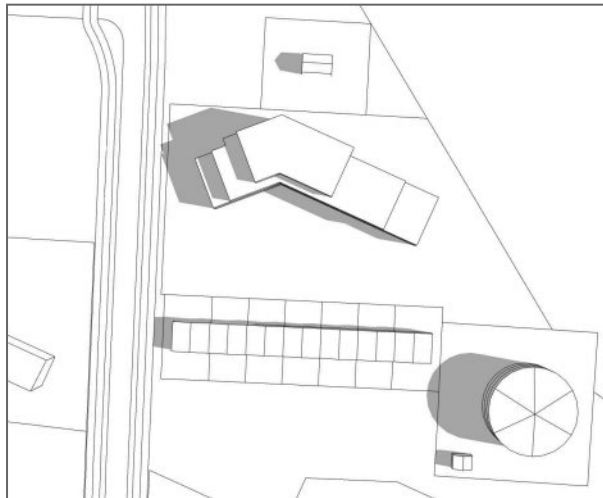
21. mars kl. 09:00



21. mars kl. 12:00



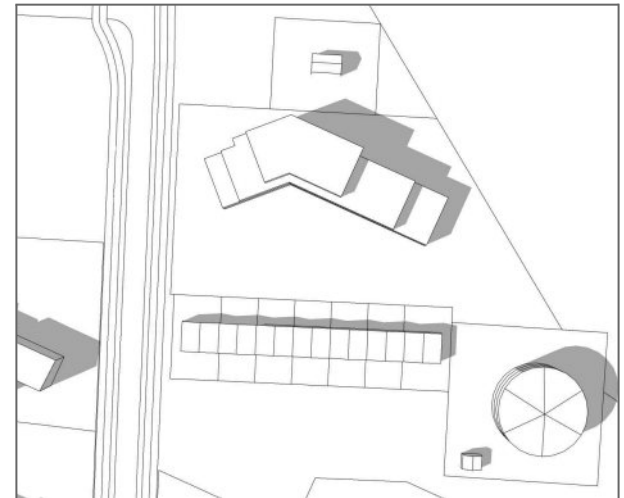
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00

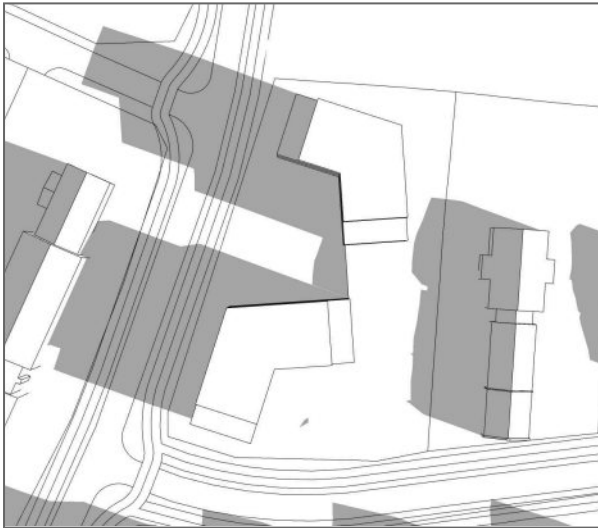


21. júní kl. 12:00

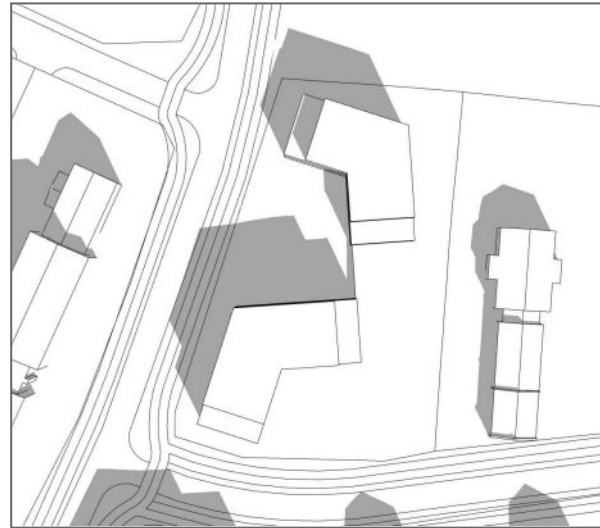


21. júní kl. 17:00

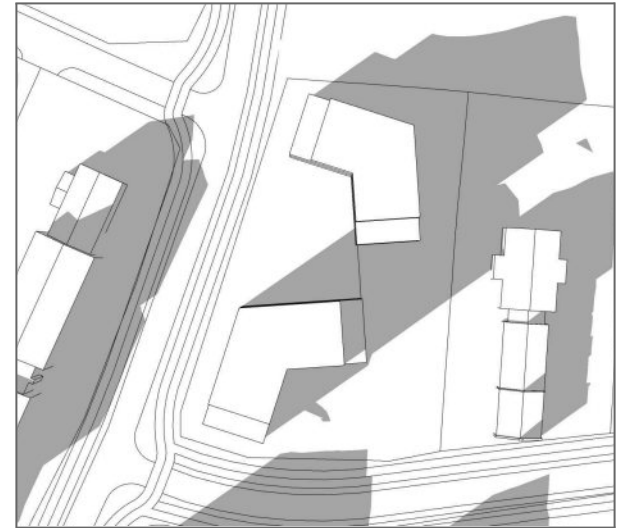
Lóð 3 - Skuggavarp



21. mars kl. 09:00



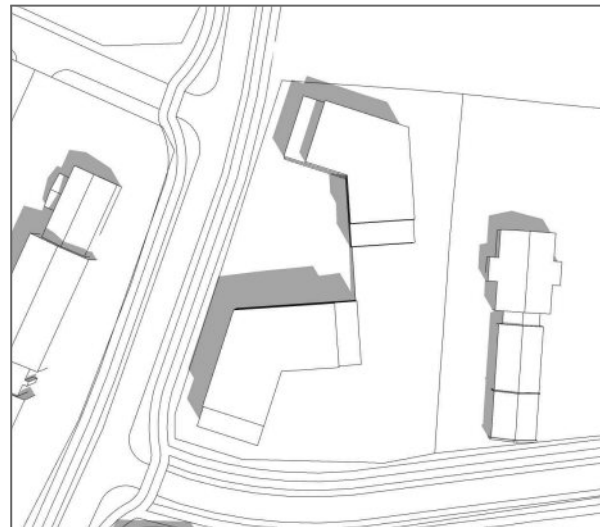
21. mars kl. 12:00



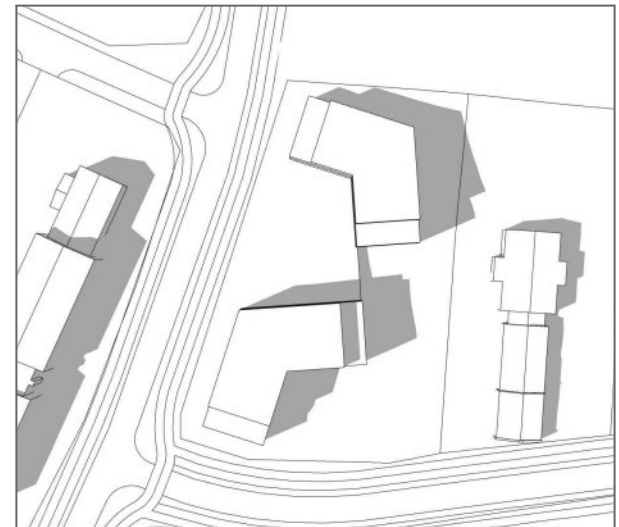
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00

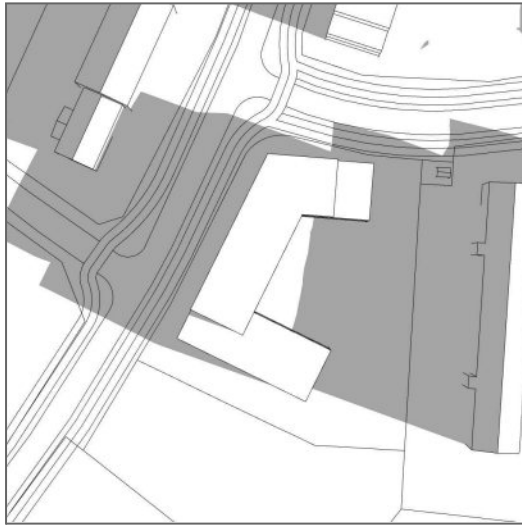


21. júní kl. 12:00

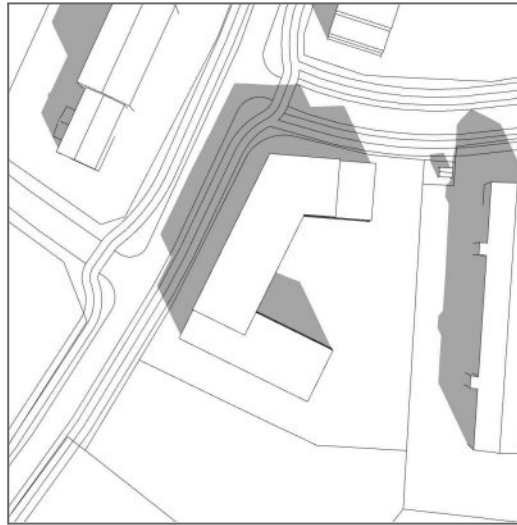


21. júní kl. 17:00

Lóð 4 - Skuggavarp



21. mars kl. 09:00



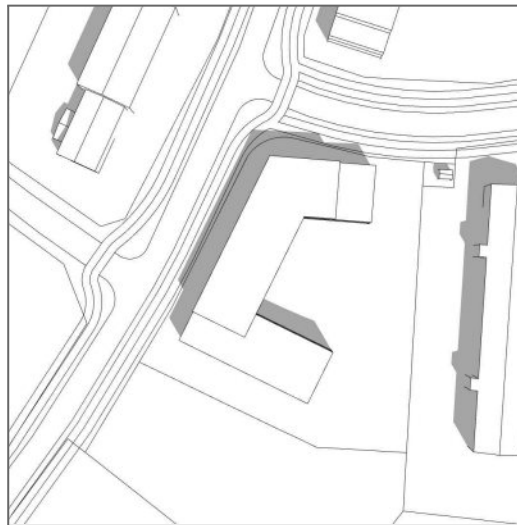
21. mars kl. 12:00



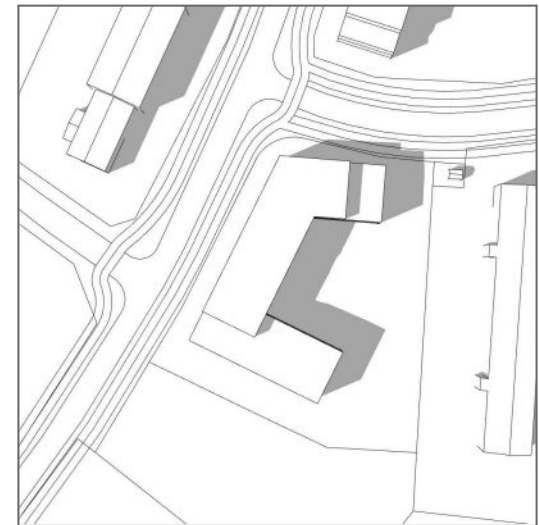
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00

Lóð 5 og 6 - Skuggavarp



21. mars kl. 09:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00

Viðauki 2: *Leiðbeiningar um hönnun blágrænna ofanvatnslausna*

Leiðbeiningar fyrir skipulagi og hönnun blágrænna ofanvatnslausna í deiliskipulaginu er í meðfylgjandi gögnum frá COWI í Noregi (COWI 2024):

- **Greinargerð:**
Detailed plan for stormwater management Ásbrú. Residential plots, school, public park, Grænásbraut and Skógarbraut, COWI Norway. Verkefni A234931, útgáfa, 0.3, 09.05.2024.
- **Uppdráttur:**
Detailed plan for SuDS. Verkefni A234931, útgáfa 01, 8.4.2024.



REYKJANESBÆR
Í KRAFTI FJÖLBREYTTLEIKANS