

Breiðbrautarreit

Skilmálar - beinagrind

---

## Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir Breiðbrautarreit sem byggir á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 Þróunaráætlun Kadeco, K64, og rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú.

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

Afmörkun deiliskipulags: Reiturinn afmarkast af Breiðbraut til norðurs, Lindarbraut til vesturs og suðurs og Grænásbraut til suðurs.

## Almennt

Þetta deiliskipulag nær til afmarkaðs íbúðarsvæðis innan Offiserahverfis, sem er hluti af þróunaráætlun Ásbrúar. Skipulagið er í samræmi við rammahluta aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035.

## Skipulagsgögn

Þetta skjal byggir á Landsskipulagsstefnu, Aðalskipulagi Reykjanesbæjar og rammahluta aðalskipulags.

## Forsendur

### Helstu markmið og umfang

- Skipulag svæðisins sem íbúðarhverfi með blöndu af fjölbýlishúsum (2-4 hæðir) og raðhúsum (1-2 hæðir).
- Verndun núverandi bygginga og grjótsvæðis sem hluti af svipmóti svæðisins.
- Skjólgóð og sólrík útisvæði.

### Staðhættir og umhverfi

#### Veðurfar

Vindáttir, norðaustan átt á þurrum og hlýjum dögum og suðaustan átt í óveðri.

#### Náttúrufar

#### Minjar

Samkvæmt vefsíðu Minjastofnunar um menningarminjar eru ekki minjar á svæðinu.

## Samgöngur

Nýjar götur og stígar verða lagðar til að bæta tengingar innan svæðisins.

## Hljóðvist

„Vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll þá er nokkur hávaði bæði vegna áætlunarflugs sem fylgir legu helstu flugbrauta en einnig vegna flugs herflugvéla. Ásbrú er í nokkru vari fyrir helstu hávaðamenguninni sem fylgir flugvellinum en hún er minni syðst þar sem byggðin mætir er fjarst flugvellinum.“

## Veitur og lagnir

Innleiðing sjálfbærra lausna í hönnun, landmótun og vatnsstjórnun.

## Tengsl við aðrar áætlanir

### Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 segir að megin leiðarljós áætlunarinnar sé:

Leiðarljós aðalskipulagsvinnunnar verði að skapa lífsgæði fyrir íbúa í Reykjanesbæ með þróun atvinnutækifæra, nauðsynlegri þjónustu fyrir alla aldurshópa, tækifærum til fjölbreyttrar búsetu og nálægð við náttúru. Leiðarljós aðalskipulagsins 2020-2035 taka einnig mið af stefnu Reykjanesbæjar, í krafti fjölbreytileikans. Áherslur þeirrar stefnu eru:

- Börnin mikilvægust
- Vellíðan íbúa
- Vistvænt samfélag
- Fjölbreytt störf
- Skilvirk þjónusta
- Kraftur fjölbreytileikans

### Þróunaráætlun

Deiliskipulagið er í fullu samræmi við rammahluta aðalskipulagsins fyrir Ásbrú og aðalskipulag Reykjanesbæjar.

# Almenn skilmálar

## Hugmyndafræði og innblástur

Unnið er í anda þeirra markmiða sem lögð eru fram í rammaskipulagi fyrir Ásbrú. Þar er lögð á að skapa þétta, græna og gönguvæna byggð, ásamt fjölbreytilegri húsagerð með skjólgóðum en björtum útirýmum. Um leið er hvatt til að vinna meðvitað með þá sögu sem fyrir er á svæðinu, enda áhugaverð saga sem endurspeglast í umhverfi sem er ólíkt öllu öðru bæjarumhverfi hér á landi.

Á Breiðbrautarreit er að finna margar þeirra húsagerða sem eru á Ásbrú í dag. Byggðarmynstrið er þó á sama tíma sundurleitt og á stórum köflum berangurslegt. Umhverfið er engu að síður áhugavert þar sem núverandi byggingar, vegir og göngustígar hlykkjast í nokkrar áttir sem skapar áhugaverðan grunn til að þróa nýja byggð inn í gamalgróið umhverfi.

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

## Gæði byggðar

Lóðir

Lóðarhönnun

Gróður

Stígar

Lýsing

Hjólasterði

Bílastæði

## Byggingarreitir

- Hámarks dýpt bygginga.
- Bundnar byggingarlínur
- Uppbrot

## Hámarkshæð:

- Hámark 4 hæðir fyrir fjölbýlishús.
- Raðhús hámark 1-2 hæðir.

## Þakform

- Þök skulu vera fjölbreytt til að forðast einsleitni.

## Húshliðar og uppbrot

- Kvaðir um uppbrot með ákveðnu bili

## Svalir

- Útskot á svölum verður ákveðið.

## Aðkomur

## Sérafnotafletir

## Útlit og fjölbreytni:

- Húsagerðir skulu vera fjölbreyttar með uppbroti

## Stærð íbúða

- Kvaðir um fjölda íbúða að ákveðinni stærð eða herbergjafjölda með vikiðmörkum

## Græn svæði og sjálfbærni

- Kvaðir um gróður og há tré
- Blágrænar ofanvatnslausnir skulu innleiddar – sameiginlegur kafli fyrir deiliskipulagsáætlanir á svæðinu.

## Samgöngur og bílastæði

- Götur
- Bílastæðafjöldi:
  - 1 stæði á íbúð fyrir smærri íbúðir.
  - 2 stæði á íbúð fyrir raðhús.
- Nýjar gönguleiðir og stígar bæta tengingar án þess að raska núverandi gatnakerfi.

## Núverandi byggð

- Öll núverandi hús haldast en sýndar verða uppbyggingarmöguleikar með viðbyggingum.

## Mat á umhverfisáhrifum

Allt ofanvatn skal leysa innan svæði í samræmi við samræmda skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.