



Ásbrú Suðurbrekkureitur - nýtt deiliskipulag

Greinargerð fyrir vinnslutillögu

12.2.2025

A2F arkitektar

1. Inngangur

1.1. Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir skipulagssvæði, s.k. Suðurbrekkureit, á Ásbrú í Reykjanesbæ. Í tillögnum er skilgreind ný íbúðabyggð fyrir um 200 íbúðir og eru íbúðirnar ætlaðar fyrir almennan markað. Mikil uppbygging er fyrirhuguð í hverfinu, Ásbrú, á næstu árum. Hverfið þjónaði eitt sinn því hlutverki að hýsa starfsfólk bandarísku herstöðvarinnar og fjölskyldur þeirra. Í dag er þar samfélag frumkvöðla, fræða og atvinnulífs. Mikil tækifæri felast í uppbyggingu og eflingu íbúðabyggðar og samfélags. Deiliskipulag þetta er í samræmi við þróunaráætlun Kadeco, K64, og rammahluta Aðalskipulags rammaskipulags Reykjanesbæjar 2023 -2035, *Ásbrú til framtíðar*. Deiliskipulag Suðurbrautarreits er unnið í nánú samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkkaupa/ eigenda landssvæðis, þróunaraðila, umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar og bæjarstjórnar Reykjanesbæjar.

2. Forsendur

2.1. Staðhættir og umhverfi

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í suðausturluta hverfisins og nær yfir svæði sem er um 14,5 ha að stærð. Í dag er svæðið óbyggt og hallar nokkuð til austurs. Lítil gróður er á svæðinu. Nokkur byggð er á svæðinu í kring sem er blönduð, norðan við svæðið er íbúðabyggð og til vesturs er atvinna og þjónusta. Svæðið fyrir sunnan og austan er óbyggt. Svæðið afmarkast af Virkishæð, Skógarbraut til norðs, Flugvallarbraut til suðurs og óbyggðu svæði til austurs. Aðkoma að svæðinu er um Virkishæð

2.2. Rammahluti Aðalskipulags

Helstu áherslur úr rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035, *Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050*:

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

Áhersur á skipulagsreit, Suðurbrekku:

- Einnar til tveggja hæða rað- og einbýlishús.
- Byggðin þéttust næst Virkisbraut með tiltölulega litlum raðhúsum og stærri einbýlishúsum neðan í brekkunni.
- Huga að sjónásum milli húsa svo sem flestir geti notið útsýnisins.
- Byggðin falli vel að landslagi.

3. Deiliskipulagstillaga

3.1. Markmið

Helstu markmið nýrrar deiliskipulagstillögu á Suðurbrekkureit eru:

- Að móta heildstætt og hlýlegt íbúðahverfi með vistvænum áherslum í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar, rammahluta þess og þróunaráætlun Kadeco
- Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamynstri á Ásbrú
- Að byggðin falli að landslaginu og þannig hámarki útsýni og tryggi góð birtuskilyrði íbúða
- Að bjóða upp á mismundi gerðir og stærðir íbúða
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum
- Að móta skjólsæl og góð útivistarrými til leiks og dvalar

3.2. Lýsing tillögu

Nýtt deiliskipulag á Suðurbrekkureit skapar heildstæða og hlýlega byggð einbýlishúsa, raðhúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Tillagan lagar sig að landslaginu og tryggir þannig góð birtuskilyrði og útsýni fyrir íbúa. Nokkur halli er á svæðinu sem teygir sig að mestu niður til austurs. Byggðin stallast niður í hlíðunum og veitir þannig útsýni yfir til austurs.

Meðfram Virkishæð er gert ráð fyrir allt að þriggja hæða byggð, litlum fjölbýlishúsum, sem skapa sterka götumynd til norðvesturs og tengjast núverandi byggð. Byggingarnar mynda skjól fyrir hina nýju byggð, m.a. gegn hávaða. Gert er ráð fyrir hljóðmön meðfram Flugvallabraut, en þar eru raðhús og einbýlishús á tveimur hæðum. Tillagan gerir ráð fyrir klösum bygginga, sem eflir þannig íbúasamfélagið.

Á austurhluta svæðisins er gert ráð fyrir einbýlishúsum og á norðurhluta svæðis er gert ráð fyrir raðhúsum á tveimur hæðum.

Grænn ás liggur í gegnum miðju svæðisins með gönguleið og útivistarsvæðum, hann tengist gönguleiðum umhverfis í kring og grænum ási skv. rammaskipulagi. Góð aðkoma er tryggð í byggingar og hugað er að góðum tengingum, bæði gönguleiðum og bílastæði.

4. Almennir skilmálar

4.1. Húsgerðir

Eftirfarandi íbúðagerðir eru leyfðar: Einbýlishús, raðhús og fjölbýlishús.

Fjölbýlishús, "town house", ein íbúð leyfð á jarðhæð og ein íbúð á 2. og 3. hæð (meðfram Virkishæð)

Raðhús eru leyfð á einni hæð, á einni til tveimur hæðum og á tveimur hæðum.

Til þess að hafa sveiganleika er íbúðafjöldi raðhúsa gefin upp á bili, frá X til Y margar íbúðir í hverri lengju.

Einbýlishús eru leyfð á einni hæð og á einni til tveimur hæðum.

4.2. Húshæðir og þök

Húshæðir eru leyfðar frá einni hæð og upp í þrjár hæðir.

Þakform skal vera hallandi; einhallandi eða tvíhallandi. Hluti þaks má vera flatt.

4.3. Útlit og yfirbragð bygginga

Leggja skal áherslu á hlýlegt yfirbragð íbúðabygginga, og fjölbreytileika. Skal það endurspeglast í efnisvali og formi bygginga.

SKILMÁLATAFLA								
Götuheiti og húsnr.	Lóðastærð (m ²)	Stærð byggingarreits (m ²)	Húsgerð	Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi hámark	Grunnflötur húss hámark (m ²)	Byggingarmagn A-rými (m ²)	Nýtingarhlutfall A-rými
A1	1.533	459	R2	2	3-4	405	810	0,53
A2	1.477	630	F	3	8	490	1.470	1,00
A3	1.587	459	R2	2	3-4	405	810	0,51
A4	1.842	630	F	3	8	490	1.470	0,80
B1	1.601	630	F	3	8	490	1.470	0,92
B2	2.579	765	R2	2	4-6	675	1.350	0,52
B3	1.510	630	F	3	8	490	1.470	0,97
B5	2.215	748	R2	2	5-6	616	1.232	0,56
C1	1.791	561	R2	2	3-5	462	924	0,52
C2	1.951	765	R2	2	4-6	630	1.260	0,65
C3	1.772	748	R2	2	4-6	616	1.232	0,70
C4	1.682	765	R2	2	4-6	630	1.260	0,75
C5	831	266	E2	1-2	1	240	320	0,39
C7	903	266	E2	1-2	1	240	320	0,35
C9	1.004	266	E2	1-2	1	240	320	0,32
D1	1.063	266	E1	1	1	266	266	0,25
D2	754	238	E1	1	1	238	238	0,32
D3	1.096	266	E1	1	1	266	266	0,24
D4	774	238	E1	1	1	238	238	0,31
D5	1.026	266	E1	1	1	266	266	0,26
D6	754	238	E1	1	1	238	238	0,32
D7	1.014	266	E1	1	1	266	266	0,26
D8	798	238	E1	1	1	238	238	0,30
E1	2.037	935	R1	1	5-6	770	770	0,38
E2	2.061	935	R1	1	5-6	770	770	0,37
E3	1.664	748	R1	1	4-5	616	616	0,37
E4	2.274	935	R1	1	5-6	770	770	0,34
F1	754	238	E2	1-2	1	220	320	0,42
F2	1.474	561	R2	1-2	3-5	462	924	0,63
F3	689	238	E2	1-2	1	220	320	0,46
F4	1.051	240	E2	1-2	1	220	320	0,30
F5	1.142	300	E2	1-2	1	270	320	0,28
G1	1.880	765	R2	1-2	5-6	630	1.260	0,67
G2	2.263	748	R2	1-2	4-6	616	1.232	0,54
G3	844	276	E2	1-2	1	250	320	0,38
G4	1.107	240	E2	1-2	1	220	320	0,29
G5	881	300	E2	1-2	1	270	320	0,36
H1	2.352	765	R2	1-2	5-6	630	1.260	0,54
H2	1.822	748	R2	1-2	4-6	616	1.232	0,68
H3	1.135	276	E2	1-2	1	250	320	0,28
H4	1.125	240	E2	1-2	1	220	320	0,28
H5	660	300	E2	1-2	1	270	320	0,48

Götuheiti og húsnr.	Lóðastærð (m ²)	Stærð byggingarreits (m ²)	Húsgerð	Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi hámark	Grunnflötur húss hámark (m ²)	Byggingarmagn A-rými (m ²)	Nýtingarhlutfall A-rými
I1	2.051	612		1-2	4-5	540	1.080	0,53
I2	1.920	612		1-2	4-5	540	1.080	0,56
J1	2.352	729	R2	2	5-7	675	1.350	0,57
J2	1.583	630	F	3	8	490	1.470	0,93
J3	1.650	765	R2	2	5-7	675	1.350	0,82
J4	1.695	630	F	3	8	490	1.470	0,87
J5	1.589	612	R2	2	4-5	450	900	0,57
J6	1.749	558	R2	1-2	4-5	504	1.008	0,58
J7	1.372	240	E2	1-2	1	220	320	0,23
J9	1.653	612	R2	1-2	4-5	504	1.008	0,61
K1	2.191	756	F	3	10	588	1.764	0,81
K2	1.824	612	R2	2	4-5	540	1.080	0,59
Heild	80.401				184-219		43.648	0,54