



# Ásbrú Suðurbrautarreitir - 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. Suðurbrautarreit, á Ásbrú í Reykjanesbæ. Í tillögunni er skilgreind ný íbúðabyggð fyrir um 300 íbúðir þar sem áður var opið svæði. Íbúðirnar eru 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 hjarta hverfisins Ásbrú í Reykjanesbæ og nær yfir svæði sem er um 3,3 ha að stærð. Í dag er svæðið óbyggður melur og hallar lítillega til suðausturs. Lítil gróður er á svæðinu. Nokkur byggð er á svæðinu í kring sem er blönduð, þjónustu-, atvinnu- og íbúðabyggð.

Svæðið afmarkast af Suðurbraut til norðausturs, spildu við Árgil til suðausturs, byggð við Keilisbraut til suðvesturs og íbúðabyggð til norðausturs við Suðurbraut. Aðkoma að svæðinu er um Suðurbraut.

### 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.*

Áherslur á skipulagsreit, Suðurbraut:

- *Gert er ráð fyrir einnar til fjögurra hæða byggingum*
- *Afstaða bygginga taki mið af stöðu sólar og helstu vindáttum.*
- *Gert verði ráð fyrir sameiginlegum inngörðum þar sem íbúar geti hist, dvalið og leikið sér.*

### 3. Deiliskipulagstillaga

#### 3.1. Markmið

Helstu markmið nýrrar deiliskipulagstillögu á Suðurbrautarreit eru:

- Að móta heildstætt og hlýlegt íbúðahverfi með 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 Ásbrúa
- Að bjóða upp á mismundi stærðir íbúða og fjölbýlishúsa
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum
- Að skapa skjólsæl og góð útisvæði til leiks og dvalar

#### 3.2. Lýsing tillögu

Nýtt deiliskipulag á Suðurbrautarreit skapar heildstæða og hlýlega byggð þriggja til fimm hæða fjölbýlishúsa, staðsett í hjarta Ásbrúar. Fyrirkomulag bygginga tekur tillit til höfuð- og vindátta og tryggir þannig góð birtuskilyrði og skjól fyrir íbúa. Byggingar fara lækkiandi úr norð/norðaustri og til suð/suðvesturs. Hærri byggingar eru við Suðurbraut og mynda þannig heildstæða götumynd. Byggingar mynda klasa í kringum 6 sameiginlega garða á samtals 9 lóðum. Garðarnir eru ætlaðir fyrir útivistarsvæði íbúa og eru allir tengdir. Íbúðagerðir eru fjölbreyttar, allt frá stúdíóíbúðum og upp fjögurra herbergja íbúðir, stærri íbúðir eru leyfðar. Sérstakir byggingarreitir eru ætlaðir sérstakri notkun annarri en fyrir íbúðir, t.d. samkomuhús, garðskála o.fl. Góð aðkoma er tryggð í byggingar og hugað er að góðum tengingum, bæði gönguleiðum og bílastæði. Grænn geiri liggur meðfram austurhluta svæðisins með gönguleið og tengist öðrum gönguleiðum svæðisins.

### 4. Almennir skilmálar

#### 4.1. Húsagerð

Um er að ræða opna randbyggð, samsett af L-laga og línu-laga byggingum. Svalagangahús eru að hluta til leyfð, sjá nánar í sérskilmálum. Við byggingar til norðurs/norðausturs meðfram Suðurbraut er ekki leyft að vera með svalaganga, en markmiðið er að skapa heildstæða götumynd.

## 4.2. Húshæðir og þök

Húshæðir eru leyfðar frá einni hæð og upp í fimm hæðir.  
Þakform er frjálst.

## 4.3. Útlit og yfirbragð bygginga

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

## 4.4. Íbúðir: Gerðir og stærðir

Eftirfarandi íbúðagerðir eru leyfðar: stúdíóíbúðir, tveggja herbergja, þriggja herbergja og fjögurra herbergja íbúðir og stærri. Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða:

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 60%

Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 40%

## 4.5. Bílastæði

Fjöldi bílastæða miðast við íbúðagerð:

1 bílastæði fyrir hverja stúdíóíbúð

1 bílastæði fyrir hverja tveggja herbergja íbúð

1 bílastæði fyrir hverja þriggja herbergja íbúð

1,5 bílastæði fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri

5% gestastæði

Samtals er gert ráð fyrir um 330 bílastæðum á öllu skipulagssvæðinu.

| SKILMÁLATAFLA        |                |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|----------------------|----------------|------------------|---------------------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Lóð                  | Lóðastærð (m²) | Byggingar reitur | Stærð byggingarreits (m2) | Notkun         | Hæðarfjöldi hámark | Íbúða-fjöldi hámark | Grunnflötur húss hámark (m²) | Byggingar-magn A-rými (m²) | Nýtingar-hlutfall A-rými |
| <b>Lóð A</b>         | 2.791          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | A1               | 588                       | Fjölbýlishús   | 4 -5 hæðir         | 31                  | 550                          | 2.480                      |                          |
|                      |                | A2               | 420                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 15                  | 390                          | 1.170                      |                          |
|                      |                | A3               | 72                        | Sérstök notkun | 1 hæð              |                     | 72                           | 72                         |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>46</b>           |                              | <b>3.722</b>               | <b>1.33</b>              |
| <b>Lóð B</b>         | 2.726          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | B1               | 592                       | Fjölbýlishús   | 4 hæðir            | 32                  | 530                          | 2.120                      |                          |
|                      |                | B2               | 350                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 12                  | 330                          | 990                        |                          |
|                      |                | B3               | 72                        | Sérstök notkun | 1 hæð              |                     | 72                           | 72                         |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>44</b>           |                              | <b>3.182</b>               | <b>1.17</b>              |
| <b>Lóð C</b>         | 2.320          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | C1               | 742                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 27                  | 670                          | 4.020                      |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>27</b>           |                              | <b>4.020</b>               | <b>1.73</b>              |
| <b>Lóð D</b>         | 2.587          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | D1               | 784                       | Fjölbýlishús   | 4 -5 hæðir         | 40                  | 740                          | 3.310                      |                          |
|                      |                | D2               | 72                        | Sérstök notkun | 1 hæð              |                     | 72                           | 72                         |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>40</b>           |                              | <b>3.382</b>               | <b>1.31</b>              |
| <b>Lóð E</b>         | 2.746          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | E1               | 408                       | Fjölbýlishús   | 4 hæðir            | 20                  | 370                          | 1.480                      |                          |
|                      |                | E2               | 434                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 15                  | 400                          | 1.200                      |                          |
|                      |                | E3               | 72                        | Sérstök notkun | 1 hæð              |                     | 72                           | 72                         |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>35</b>           |                              | <b>2.752</b>               | <b>1.00</b>              |
| <b>Lóð F</b>         | 1.879          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | F1               | 616                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 18                  | 560                          | 1.680                      |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>18</b>           |                              | <b>1.680</b>               | <b>0.89</b>              |
| <b>Lóð G</b>         | 2.505          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | G1               | 798                       | Fjölbýlishús   | 4-5 hæðir          | 40                  | 750                          | 3.340                      |                          |
|                      |                | G2               | 72                        | Sérstök notkun | 1 hæð              |                     | 72                           | 72                         |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>40</b>           |                              | <b>3.412</b>               | <b>1.36</b>              |
| <b>Lóð H</b>         | 2.269          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | H1               | 401                       | Fjölbýlishús   | 4 hæðir            | 20                  | 370                          | 1.480                      |                          |
|                      |                | H2               | 350                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 12                  | 330                          | 990                        |                          |
|                      |                | H3               | 72                        | Sérstök notkun | 1 hæð              |                     | 72                           | 72                         |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>32</b>           |                              | <b>2.542</b>               | <b>1.12</b>              |
| <b>Lóð I</b>         | 1.606          |                  |                           |                |                    |                     |                              |                            |                          |
|                      |                | I1               | 476                       | Fjölbýlishús   | 3 hæðir            | 18                  | 440                          | 1.320                      |                          |
| <b>Samtals</b>       |                |                  |                           |                |                    | <b>18</b>           |                              | <b>1.320</b>               | <b>0.82</b>              |
| <b>Lóð J</b>         | 6.837          |                  |                           | Bílastæði      |                    |                     |                              |                            |                          |
| <b>Lóð K</b>         | 2.544          |                  |                           | Bílastæði      |                    |                     |                              |                            |                          |
| <b>Lóð L</b>         | 2.229          |                  |                           | Bílastæði      |                    |                     |                              |                            |                          |
| <b>Heild samtals</b> | <b>33.039</b>  |                  |                           |                |                    | <b>300</b>          |                              | <b>26.012</b>              | <b>0.79</b>              |