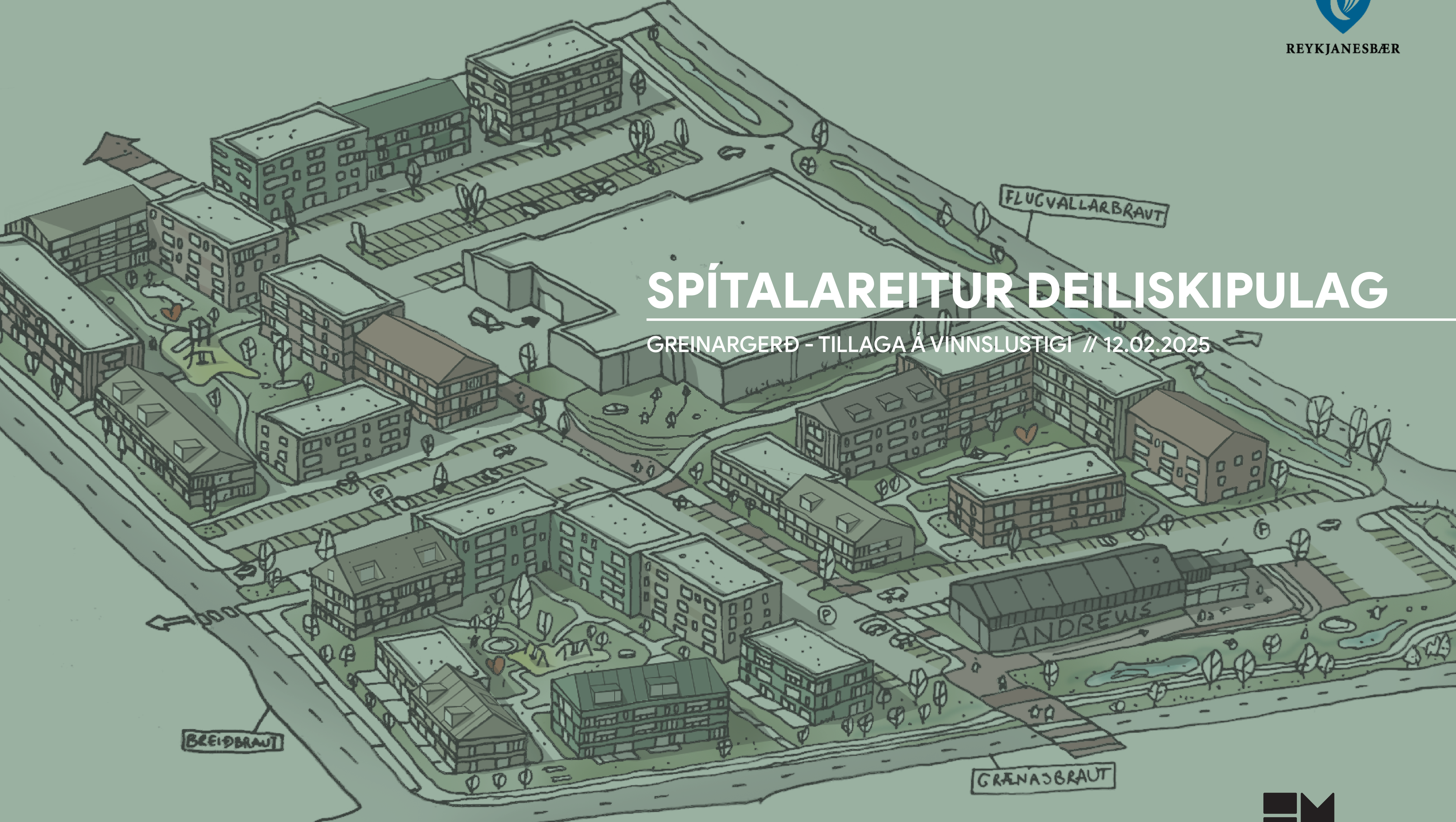
REYKJANESBÆR



SPÍTALAREITUR DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ - TILLAGA Á VINNSLUSTIGI // 12.02.2025

SEN & SON

HILLE MELBYE
ARKITEKTER

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR
    1. 1 Almennt
    1.2 Skipulagsgögn

2.FORSENDUR
    2.1 Helstu viðfangsefni & markmið
    2.2 Staðhættir & umhverfi
    2.3 Veðurfar
    2.4 Náttúrufar
    2.5 Minjar
    2.6 Samgöngur
    2.7 Hljóðvist
    2.8 Veitur & lagnir

3. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR
    3.1 Aðalskipulag
    3.2 Þróunaráætlun
    3.3 Rammaskipulag

4. HUGMYNDAFRÆÐI
    4.1 Hugmyndafræði & innblástur

5. ALMENNIR SKILMÁLAR
    LÓÐIR & UMHVERFI
    5.1 Frágangur lóðar & gróðurfar
    5.2 Inngarðar
    5.3 Stígar
    5.4 Bílastæði
    5.5 Hjólastæði & skýli
    5.6 Lýsing
    5.7 Sorpmál
    5.8 Blágrænar ofanvatnslausnir
    5.9 Smáhýsi innan lóða
    BYGGINGARREITIR
    5.10 Byggingarreitir & byggingalínur
    5.11 Randbyggð
    5.12 Húshæðir & þakform
    5.13 Aðkomur í byggingar
    5.14 Útlit & efnisval
    5.15 Svalir & svalalokanir
    5.16 Sérafnotareitir
    5.17 Áfangaskipting
    5.18 Núverandi hús
    5.19 Íbúðagerðir & stærðir

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI
    6.1 Lóð A
    6.2 Lóð B
    6.3 Lóð C
    6.4 Lóð D
    6.5 Andrews
    6.6 Gamli Spítalinn

7. MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

8.VIÐAUKAR
    8.1 Greiningar & Skuggavarp

1. INNGANGUR

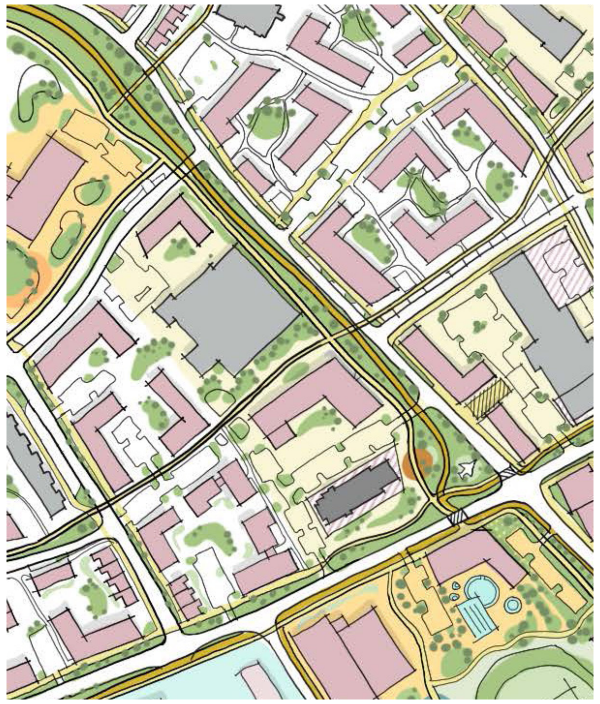
1.1 Almennt

Deiliskipulagssvæðið er staðsett á Ásbrú, oft kallað Spítalareitur. Innan skipulagssvæðisins eru tvær af merkustu byggingum Ásbrúar, þ.e. Gamli spítalinn sem reiturinn dregur nafn sitt af, og einnig er Andrew's Theatre á reitnum.
Skipulagssvæðið afmarkast af Flugvallarbraut, Grænásbraut og Breiðbraut og er u.þ.b 5 ha að stærð.

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

Á 353. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 19.12.2024, var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.

Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðis



Mynd 1.2: Skýringarmynd frá rammaskipulagi

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000, skýringaruppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð þessari, með skilmálum og skýringarmyndum.

Mynd 1.3: Loftmynd af Ásbrú / Spítalareitur er fyrir miðju hrings.

2. FORSENDUR

2.1 Helstu viðfangsefni & markmið

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta eftirsóknarvert og lifandi samfélag með góðum íbúðum á Ásbrú. Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulags og rammaskipulags Ásbrúar.

Lögð er áhersla á vistlega byggð með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum sem tengist sterkt við nærliggjandi lóðir og svæði.

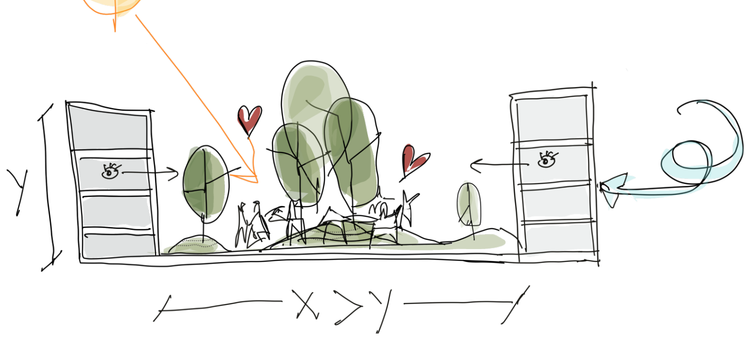
Á deiliskipulagssvæðinu verður gert ráð fyrir lágreistri 2- 4 hæða byggð sem mynda svokallaða randbyggð. Með þessu fyrirkomulagi verða til bílfrí, skjólgóð, sólrík og örugg útisvæði. Byggingarnar munu einnig skapa sterka og fallega götumynd út á móti aðliggjandi götum.

Lagt er upp með sveigjanlega byggingarreiti. Helstu sólar- og vindáttir munu síðan vera ráðandi í því hvernig byggingarmassar munu raðast upp við hönnun og útfærslu reita.
Á skýringaruppdrætti má sjá mögulega útfærslu á reitum.
Skipulagssvæðið er vel staðsett á Ásbrú og er hluti af tveimur hverfum samkvæmt rammaskipulagi. Það er hjarta Ásbrúar og Offiserahverfinu svokallaða. Það er því mikilvægt að reiturinn uppbyggður verði sterkur tengipunktur mismunandi hverfahluta.

Helstu markmið við deiliskipulagsvinnu Spítalareits eru:

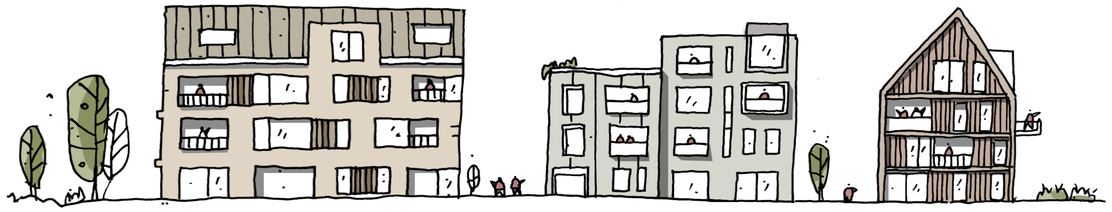
- **LIFANDI BYGGÐ:** Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og fjölbreytt umhverfi sem stuðlar að blöndun fjölbreyttra hópa, hvetur til samskipta og leiks. Að skapa ramma utan um nýja byggð sem lyftir ásýnd Ásbrúar
- **GÆÐI ÚTISVÆÐA:** Að móta byggð þar sem áhersla er lögð á gæði íbúða og útisvæða m.t.t. sólar, birtu og vindátta
- **TENGINGAR:** Að taka tillit til núverandi göngutenginga og styrkja enn frekar
- **FJÖLBREYTTUR KARAKTER:** Að núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði fái andrými, en á sama tíma efla þær með þéttingu byggðar umhverfis þær.
- **GRÆNT YFIRBRAGÐ:** Að gæta þess að bílastæði verði örugg og fái aðlaðandi ásýnd, þar sem þau eru staðsett ofanjarðar og vinna markvisst með blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu.

Helstu viðfangsefni & markmið

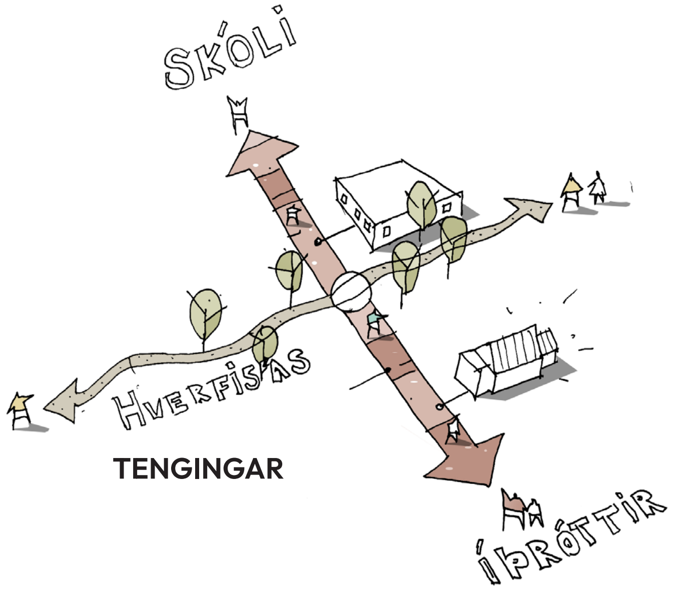


GÆÐI ÚTISVÆÐA

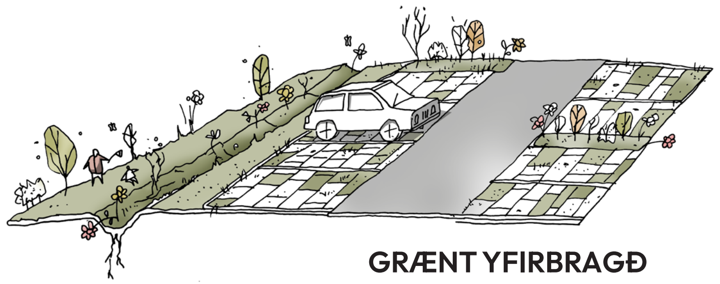
LIFANDI BYGGÐ



FJÖLBREYTTUR KARAKTER



TENGINGAR



GRÆNT YFIRBRAGÐ

2.2 Staðhættir og umhverfi

Á skipulagssvæðinu eru staðsettar tvær byggingar, gamli spítalinn og Andrew's Theatre. Gamli spítalinn hefur fengið nýtt líf sem varðveisluhúsnæði fyrir söfn Reykjanesbæjar og Andrew's býður upp á margvíslega möguleika í notkun sem vert er að greina.
Mikil tækifæri felast í því að byggja upp aðlaðandi og spennandi hverfi í kringum þessi sögufrægu hús og blanda saman nýjum tímum við gamla.

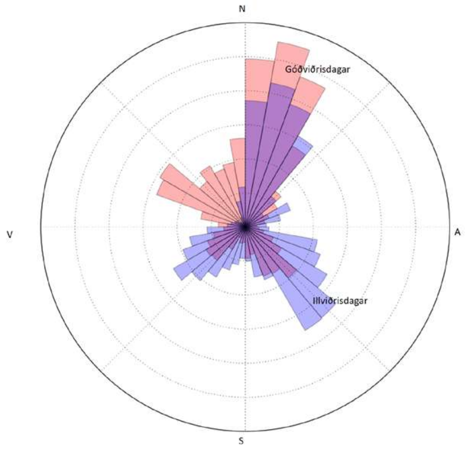
Nálægt deiliskipulagssvæðinu er að finna leikskóla, kirkju og líkamsræktarstöð, ásamt því að í rammaskipulagi er lagt upp með möguleika á skóla á næstu lóð.
Staðsetningin er því virkilega góð fyrir íbúðabyggð og má búast við því að með þéttingu byggðar og auknum íbúafjölda muni þjónusta og innviðir aukast enn frekar.

Eins og fram kemur í rammaskipulaginu er Ásbrú fyrsta hverfið á Íslandi sem var skipulagt með blágrænum ofanvatnslausnum.
Norðanmegin á deiliskipulagssvæðinu, við Flugvallarbraut er gert ráð fyrir rennslisleið ofanvatns.
Í deiliskipulagi þessu, verður áfram unnið eftir þessum forsendum.

2.3 Veðurfar

Á hlýjum og þurrum dögum er norðaustan átt ríkjandi (merkt með bleiku á vindrós. Vindrós fengin úr rammaskipulagi). Til að gera góða daga enn betri, er mikilvægt að skýla fyrir þessari vindátt.

Á illviðrisdögum eru vindar algengastir úr norðaustan átt (merkt með ljósbláu). Einnig er sterk vindátt frá suðaustri algeng á illviðrisdögum.



Mynd 2.1: Vindrós frá rammaskipulagi

2.4 Náttúrufar

Ásbrúarsvæðið stendur á grágrýti. Jarðvegur er almennt þunnur á svæðinu og er stutt í berg.
Deiliskipulagssvæðið er að mestu leiti grænt í dag og tiltölulega flatt.

Myndir 2.2: Myndir frá deiliskipulagssvæði

2.5 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan svæðisins. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012

2.6 Samgöngur

Í þróunaráætlun K64 og Rammaskipulagi er lagt upp með sterkt samgöngukerfi sem tekur mið af náttúrulegu og byggðu umhverfi.
Skv. rammaskipulagi er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur í jaðri Ásbrúar.

Akstursaðkoma að deiliskipulagssvæðinu er frá Flugvallarbraut og Breiðbraut.
Sterkt stígakerfi þverar svæðið frá norðri til suðurs, en einnig frá vestri til austurs og gerir þannig gangandi og hjólandi hátt undir höfði.

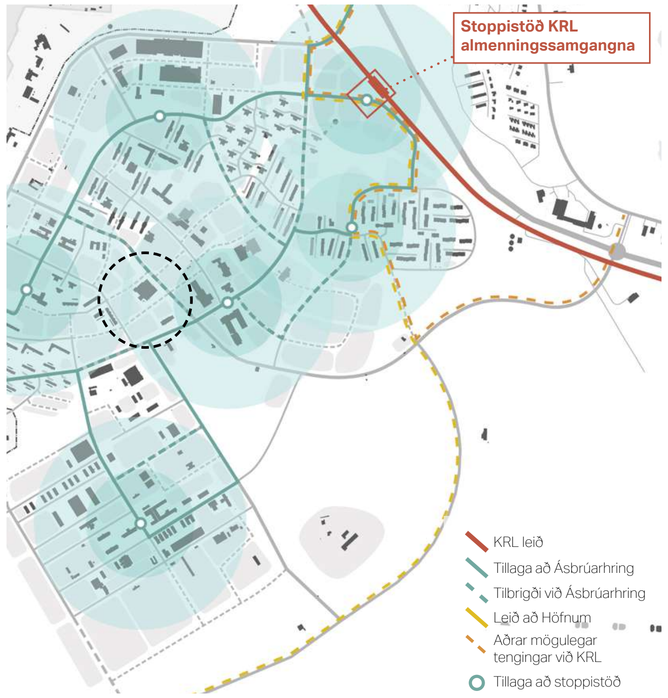
2.7 Hljóðvist

Helsta uppspretta hávaða er vegna flugumferðar við Keflavíkurflugvöll, en hann er miðstöð alþjóðaflugs á Íslandi. Flugvöllurinn gegnir einnig hlutverki sem herflugvöllur og því getur fylgt umferð herflugvéla með miklum tímabundnum hávaða. Skipulagssvæðið er þó vel staðsett m.t.t. hávaðakort flugvallarins.
Sjá hávaðakortlagningu skv. EU 2002/49/EC

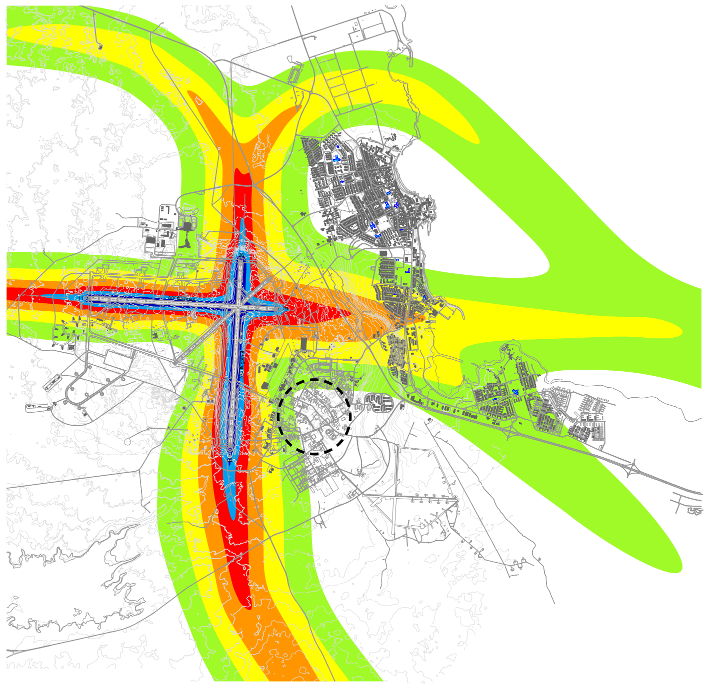
2.8 Veitur & lagnir

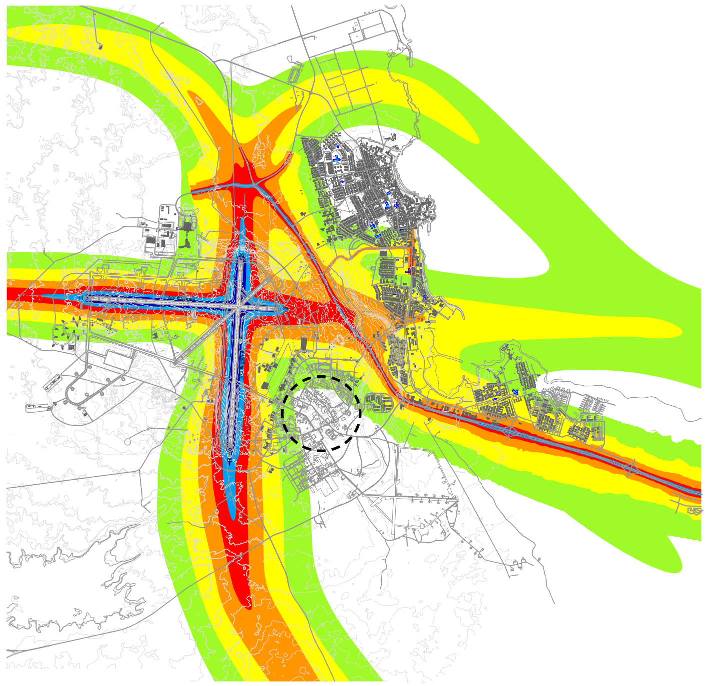
Kvaðir um stofnlagnir og dreifikerfi koma fram á hæða- og mæliblöðum.
Núverandi mannvirki tengjast fráveitukerfi Reykjanesbæjar.

Mynd 2.3: Stefnukort um götugerður á Ásbrú (rammsk.)



Mynd 2.4: Stefnukort almenningssamgangna (rammask.)


Mynd 2.5: Hávaðakortlagning frá Keflavíkurflugvelli


Mynd 2.6: Keflavíkurflugvöllur og Reykjanesbraut

3. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag

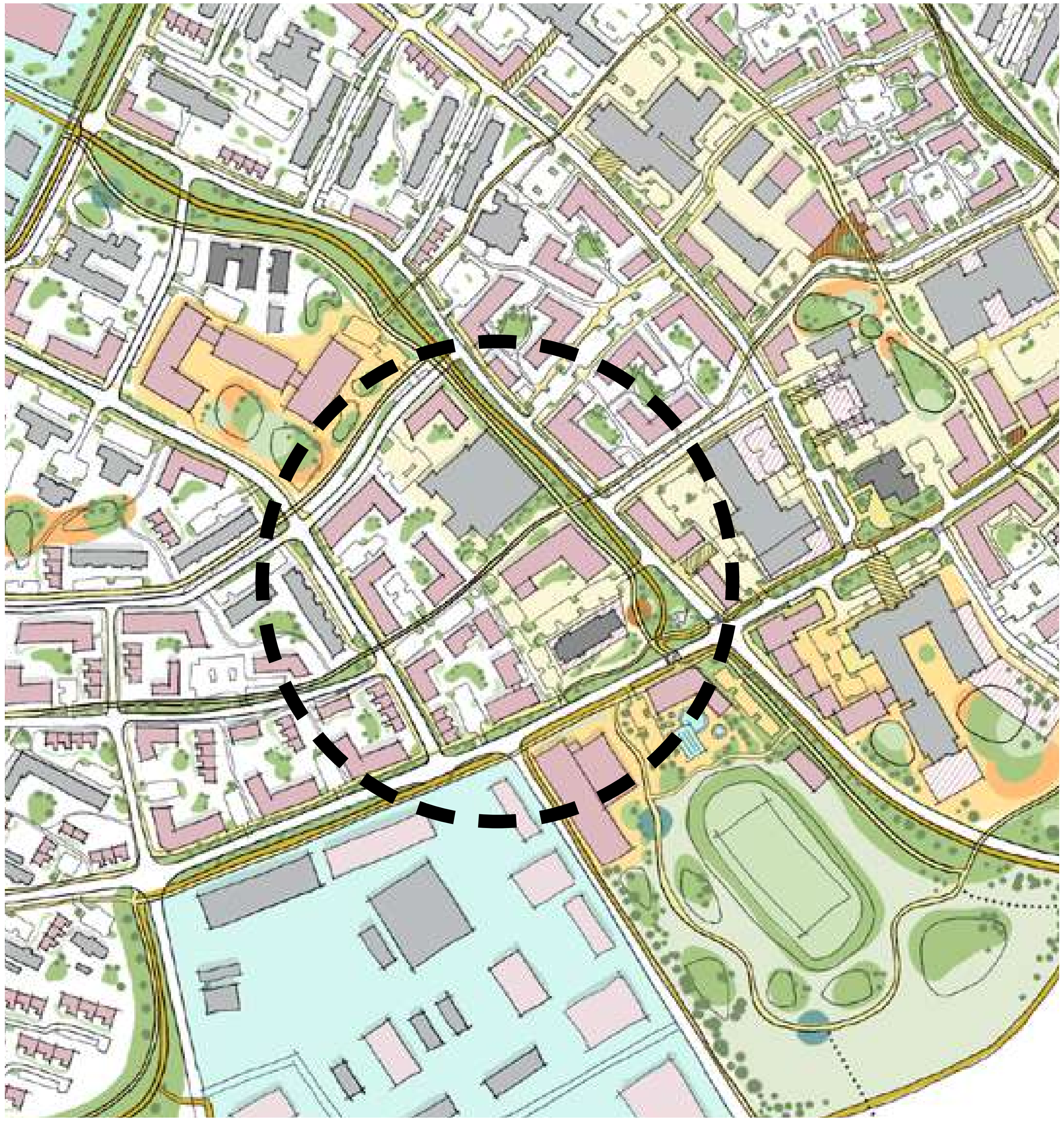
AÐALSKIPULAG TEXTI

3.2 Þróunaráætlun

ÞRÓUNARÁÆTLUN TEXTI

3.3 Rammaskipulag

RAMMASKIPULAG TEXTI



Mynd 3.1: Yfirlitsmynd frá rammaskipulagi. Innan hrings má sjá Spítalareit

DRÖG

4. HUGMYNDAFRÆÐI

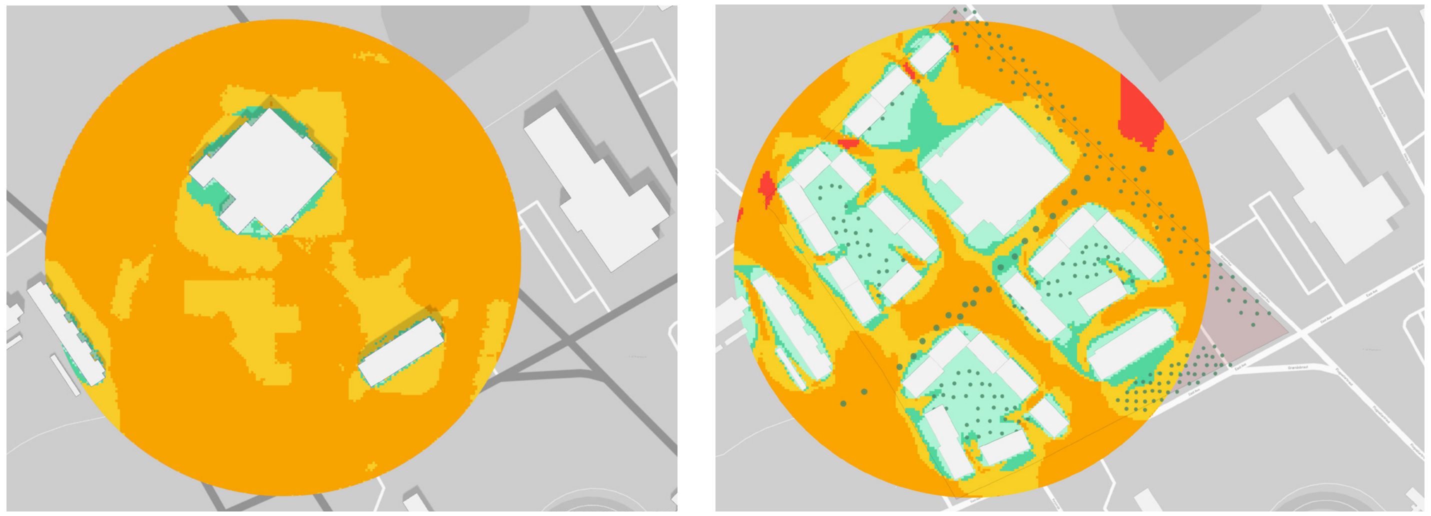
4.1 Hugmyndafræði og innblástur

Ásbrú hefur alla burði til þess að verða eftirsóknarvert og fjölbreytt samfélag. Það er mikilvægt að hugsa deiliskipulög Ásbrúar heildstætt og efla þannig tengingu á milli hverfa og svæða.

Á Spítalareit er lögð rík áhersla á manneskjulegan skala. Byggingar innan svæðisins eiga að mynda skjólrík dvalarsvæði sem njóta góðra sólarskilyrða.
Ásýnd og yfirbragð svæðisins skal einkennast af vandaðri og lágreistri byggð. Byggðin er blanda af 2 - 4 hæða fjölbýlishúsum sem mynda randbyggð. Randbyggðarformið er ákjósanlegt á þessum stað til þess að mynda gæðamikil dvalarsvæði ásamt því að mynda sterka götumynd.

Dvalarsvæðin eiga að vera vönduð og aðlaðandi og þannig stuðla að samskiptum og leik. Skapa sterkan hverfisbrag. Einnig er mikilvægt að huga að trjágróðri, sjá kafla 5.1.

Innan reitsins er Gamli spítalinn og Andrew's. Samspil eldri bygginga við nýjan arkitektúr svæðisins getur skapað skemmtilegan karakter.
Lögð er áhersla á að móta heildstætt umhverfi þar sem fléttað er saman gæðum byggðar, umhverfis og mannlífs. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga og lóða og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

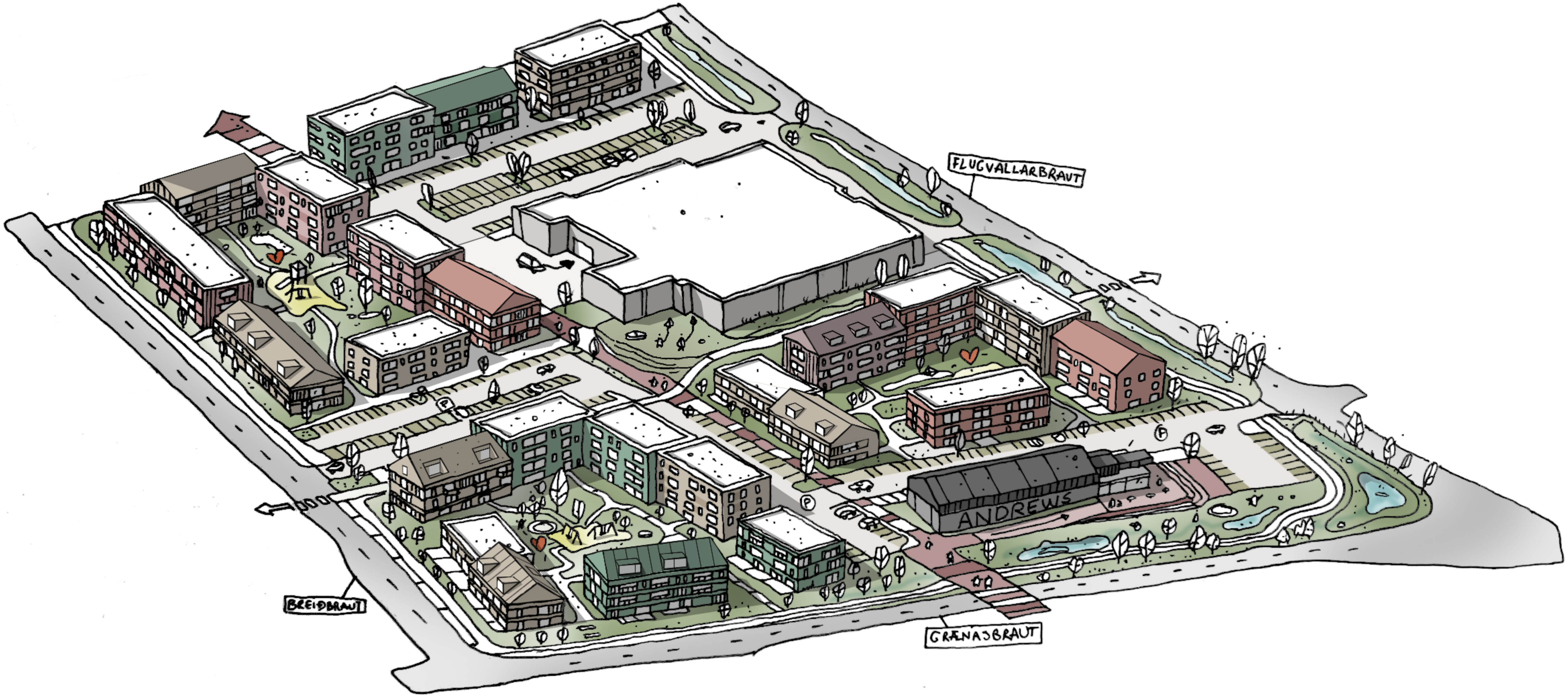


Mynd 4.1: Vindþægindi á Spítalareit fyrir og eftir uppbyggingu. Ljósgrænt þýðir svæði sem gott er að sitja

Við mótun byggðar er horft til margra mismunandi þátta eins og vindátta og skjólmyndunar, sólarsvæða, nærliggjandi byggð o.fl. Stuðst hefur verið við ýmsar greiningar til að meta áhrif þessara þátta á tillögustigi skipulagsgerðar. Á skýringarmyndum hér að ofan má t.d. sjá hvernig hægt er að búa til skjólgóð útisvæði, sérstaklega í inngörðum reita.

4. HUGMYNDAFRÆÐI

Karakter byggðar



5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Lóðir & umhverfi

5.1 Frágangur lóðar & gróðurfar

5.2 Inngarðar

5.3 Stígar

5.4 Bílastæði

5.5 Hjólastæði & skýli

5.6 Lýsing

5.7 Sorpmál

5.8 Blágrænar ofanvatnslausnir

5.9 Smáhýsi innan lóða

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Byggingarreitir

5.10 Byggingarreitir & byggingalínur

5.11 Randbyggð

5.12 Húshæðir & þakform

5.13 Aðkomur í byggingar

5.14 Útlit & efnisval

5.15 Svalir & svalalokanir

5.16 Sérafnotareitir

5.17 Áfangaskipting

5.18 Núverandi hús

5.19 Íbúðagerðir & stærðir

6. SKILMÁLAR - SÉRÁKVÆÐI

6.1 Lóð A

Sérákvæði ásamt skilmálatöflu fyrir lóð A.

6.2 Lóð B

Sérákvæði ásamt skilmálatöflu fyrir lóð B.

6.3 Lóð C

Sérákvæði ásamt skilmálatöflu fyrir lóð C.

6.4 Lóð D

Sérákvæði ásamt skilmálatöflu fyrir lóð D.

6.5 Andrews

6.6 Gamli spítalinn

7. MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Vel unnið og ígrundað umhverfismat var gert fyrir rammskipulag Ásbrúar / Ásbrú til framtíðar.
Uppbygging innan Spítalareits byggir að stærstum hluta á þeim markmiðum og framtíðarsýn sem sett var fram í rammaskipulagi. Umhverfisáhrif af þessari uppbyggingu ætti því að vera í takt við það sem var metið við gerð rammaskipulags.
Á bls 20 og 21 í rammaskipulagi má sjá umhverfismatið, en hér að neðan er hægt að sjá samantekt.

“Umhverfisáhrif uppbyggingar á Ásbrú í samræmi við tillögu um rammahluta aðalskipulags eru líkleg til að vera verulega jákvæð. Í raun er ekki um stefnubreytingu að ræða heldur nánari stefnumótun á lykilsvæði innan Reykjanesbæjar þar sem gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu. Rammahluti aðalskipulags um Ásbrú mun vera mikilvægur leiðarvísir til að uppbyggingin geti orðið sem farsælust fyrir heildina.”