

Samfélagsás, skóli og samkomusvæði á Ásbrú

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

1. október 2021



REYKJANESBÆR

ATA

Efnisyfirlit

1 Inngangur	2
2 Umhverfi og staðhættir	3
3 Rammaskipulag Ásbrúar	3
3.1 Leiðarljós	5
4 Markmið og áherslur í deiliskipulagi	6
4.1 Almenningsgarður	6
4.2 Íbúðabyggð	6
4.3 Nýr skóli og skólalóð	7
4.4 Grænásbraut og Skógarbraut	8
4.5 Blágrænar ofanvatnslausnir	8
5 Aðalskipulag Reykjanesbæjar	9
6 Skipulagsferli, kynning og samráð	9

1 Inngangur

Reykjanesbær hefur hafið vinnu við gerð deiliskipulags á Ásbrú fyrir nýjan skóla og skólalóð, almenningagarð, nýja íbúðabyggð og hluta Grænásbrautar. Reykjanesbær hefur ákveðið að Ásbrú verði næsta uppbyggingarhverfi í sveitarfélaginu og að þar muni næsti nýi skóli rísa.

Deiliskipulagið mun byggja á áherslum og markmiðum sem sett eru fram í rammaskipulagi Ásbrúar „Ásbrú til framtíðar, framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050.“ Í rammaskipulaginu eru lagðar meginlínur um landnotkun og samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda. Þar eru einnig sett fram leiðarljós og markmið sem er ætlað að styrkja hverfið og lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi fyrir alla íbúa samfélagsins. Í rammaskipulaginu eru þau svæði sem deiliskipulagið nær til skilgreind sem ein helstu lykilsvæðin til að hefja uppbyggingu á Ásbrú. Deiliskipulag þetta er það fyrsta sem byggir á rammaskipulaginu og því mikilvægt að vel takist til, þannig að það nýtist sem gott fordæmi fyrir áframhaldandi þróun og uppbyggingu á Ásbrú.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Grænásbraut, Skógarbraut og hitaveitustokki til norðurs ásamt Grænásbraut frá og með gatnamótum við Flugvallabraut að gatnamótum við Þjóðbraut. Mörk deiliskipulagsins liggja að lóðarmörkum beggja vegna Grænásbrautar og meðfram Skógarbraut og er svæðið um 15 ha að stærð.



Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðisins og fyrirhuguð landnotkun.

Vinna við gerð nýs deiliskipulags hefst með kynningu á lýsingu þessari í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni koma fram forsendur og áherslur við gerð deiliskipulagsins og tengsl við fyrirliggjandi stefnur og áætlanir. Einnig er gerð grein fyrir skipulagsferlinu, samráði og kynningu. Með skipulagslýsingu þessari er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að kynna sér fyrirhugaða deiliskipulagsgerð á fyrstu stigum og hafa þannig áhrif á mótun deiliskipulagstillögunnar.

2 Umhverfi og staðhættir

Innan deiliskipulagssvæðisins er hitaveitutankur, þrjú íbúðarhús við Grænásbraut 1215, 1216 og 1217 og tvær skrifstofubyggingar við Skógarbraut 945 og 946. Í deiliskipulaginu er ekki gert ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði innan svæðisins. Vinsæl sleðabrekka er sunnan við hitaveitutankinn og nýleg fjallahjólabraut er norðan megin við Skógarbraut 945 og 946.

Skipulagssvæðið er afmarkað af Grænásbraut til vesturs sem er megin samgönguæðin innan Ásbrúar. Umferð um Grænásbraut er hröð og umhverfið er ekki nægilega göngu- eða hjólavænt. Göturýmið er ekki vel afmarkað vegna fjarlægðar bygginga frá götunni, víða eru stór bílastæði og stórar slegnar grasflatir liggja meðfram götunni. Frá nýjum almenningsgarði og fyrirhugaðri skólalóð er gott útsýni til norðurs og austurs, yfir Reykjanesbæ og fjallahringinn við Faxaflóa í fjarska.

Byggðin á Ásbrú er dreifð og víða eru tækifæri til að þétta byggðina. Á Ásbrú er leikskóli, kirkja og líkamsræktarstöð en önnur þjónusta er af skorum skammti. Vonir standa til að með auknum íbúafjölda, þéttingu byggðarinnar og með bættum innviðum muni þjónusta á svæðinu aukast.

Á Ásbrú var nokkur mengun sem er að stórum hluta leifar frá hernum og tengdri flugstarfsemi. Mengunarsvæðin hafa verið kortlögð¹ og hreinsuð og ekki talin ástæða til að aðhafast frekar á flestum þeirra. Í deiliskipulagi verður gert grein fyrir hvort gera þurfi ráðstafanir vegna mengunar á svæðinu.

Engar skráðar minjar eru innan svæðisins en í deiliskipulagi verða settir skilmálar um að finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skuli stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Í deiliskipulagi verður gert grein fyrir mögulegum áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3 Rammaskipulag Ásbrúar

Rammaskipulag Ásbrúar verður hluti af endurskoðuðu Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035, sem rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú. Rammaskipulagið setur fram stefnu um nánari útfærslu hverfisins en almennt er gert í aðalskipulagi. Í rammaskipulaginu er sett fram heildarsýn um yfirbragð hverfisins til leiðbeiningar fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu í deiliskipulagi. Vel útfært rammaskipulag tryggir samlegð í uppbyggingu einstaka reita þó að þeir verði byggðir upp á ólíkum tíma og af mismunandi aðilum. Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi fyrir alla aldurs- og samfélagshópa.

Á þeim rúma áratug sem liðinn er frá því að bandaríski herinn fór af landi brott haustið 2006,

¹ Staða hreinsunar í mars 2017, 2017.

hefur Ásbrú þróast frá því að vera yfirgefin varnarstöð í mikilvægan bæjarhluta þar sem fjöldi fólks býr, starfar og nemur. Það er áskorun að móta rótgróið hverfi á svæði sem var yfirgefið af fyrri ábúendum og samfélagið á Ásbrú er enn að slíta barnsskónum. Á sama tíma felast gríðarleg tækifæri í staðsetningu svæðisins í nálægð við flugvöllinn, höfuðborgarsvæðið og rótgróið samfélag Reykjanesbæjar.



Mynd 2: Rammaskipulag Ásbrúar, kort sýnir þróunarsvæði, gatnakerfi, græna netið og afmörkun deiliskipulags.

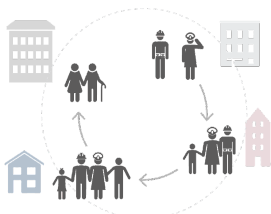
3.1 Leiðarljós

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 deiliskipulaginu verður horft sérstaklega til leiðarljósanna og skilmálar settir til að ná fram þeim markmiðum sem eiga við um einstaka þætti deiliskipulagsins.

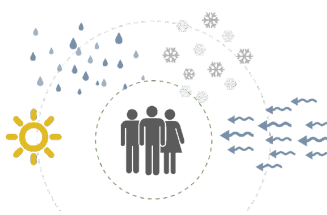
Leiðarljós 1 - Þétt og hlýleg byggð

	Markmið	Ný uppbygging á þéttingarsvæðum	Læsilegt gatnakerfi	Bílastæðavasar
		Fjölbreytt yfirbragð byggðar	Innrömmuð og græn göturými	Bílastæði fegruð með gróðri
			Fjölbreyttur ferðamáti	Fjölnota bílastæði

Leiðarljós 2 - Ásbrú fyrir alla

	Markmið	Fjölbreyttar húsa- og íbúðagerðir	Blágrænar ofanvatnslausnir	Íþróttaaðstaða byggð upp þar sem íbúar geta kynnst nágrönnum sínum
		Hagkvæmt húsnæði	Fegra götur og almenningsrými með gróðri	
		Búa vel að íbúum		

Leiðarljós 3 - Skjólgóð og græn útisvæði

	Markmið	Skemmtileg leiksvæði á lykilstöðum	Mynda skjól og nýta sól	Blágrænar ofanvatnslausnir fegra götur og almenningsrými
		Grænir göngustígar tengi saman græn svæði og áfangastaði	Almenningsrými þar sem njóta má útiveru allan ársins hring	Núverandi lausnir verði gerðar sýnilegri

Leiðarljós 4 - Styrkja staðaranda

	Markmið	Samfélagsás meðfram Grænásbraut með samkomustöðum fyrir íbúa.		

4 Markmið og áherslur í deiliskipulagi

Meginmarkmið með gerð deiliskipulagsins er móta skýran ramma um ásýnd svæðisins í heild og að skapa grundvöll fyrir samkomusvæði í nýjum almenninggarði sem verði aðdráttarafl fyrir alla íbúa Reykjanesbæjar. Nýr skóli og skólalóð verði fjölnota og skapi sér sérstöðu. Lögð verður áhersla á að bæta umferðaröryggi fyrir alla vegfarendur innan svæðisins og tengingar við aðliggjandi svæði séu skýrar og öruggar.

4.1 Almenningsgarður

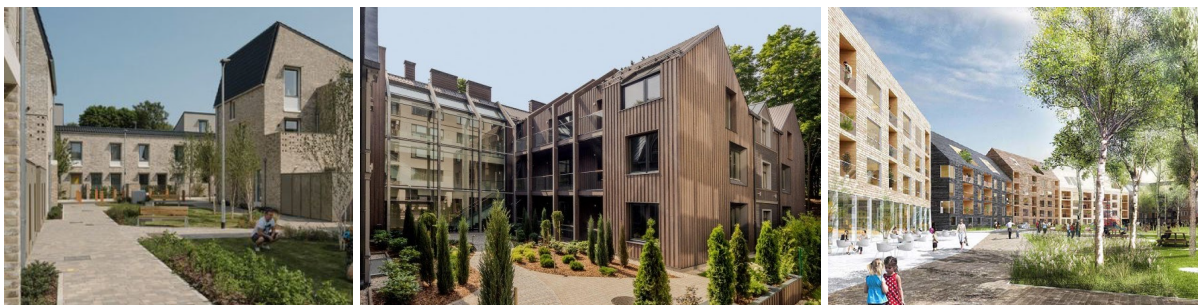
Lagt er upp með að almenningsgarðurinn verði einstakt útivistarsvæði fyrir alla aldurs- og samfélagshópa, með góðum áningarsvæðum, leiksvæðum og afþreyingarmöguleikum. Settir verða skilmálar í nýju deiliskipulagi t.a.m. um gróður, blágrænar ofanvatnslausnir, lýsingu, efnisnotkun, götugögn o.fl. til að ná því markmiði. Talsverður landhalli er á svæðinu sem býður upp á áhugaverða útivistarmöguleika og huga þarf að því að samspil milli almenningsgarðs og skólasvæðis verði gott. Hugan þarf sérstaklega að skjólmyndun á svæðinu og taka mið af veðurfari við val á gróðri. Gert er ráð fyrir að lykil göngutengingar liggi um svæðið sem tengja aðliggjandi hverfi við almenningsgarðinn og skólasvæðið. Gert er ráð fyrir að hægt verði að nýta blágrænu ofanvatnslausnirnar til að móta áhugaverð leik- og útivistarsvæði á skólalóð og í almenninggarði.



Mynd 3-5: Fordæmismyndir fyrir almenningsgarð.

4.2 Íbúðabyggð

Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir um 100 íbúðum á tveimur reitum innan deiliskipulagssvæðisins, á norðurhluta þess, í grennd við hitaveitutankinn og á horni Grénásbrautar og Skógarbrautar. Í deiliskipulagi verða skilgreindar nýjar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðabyggðina ásamt skilmálum í samræmi við áherslur rammaskipulagsins. Áhersla verður lögð á aukna fjölbreytni í húsagerðum á svæðinu og að byggingar skapi skjólgott nærumhverfi.



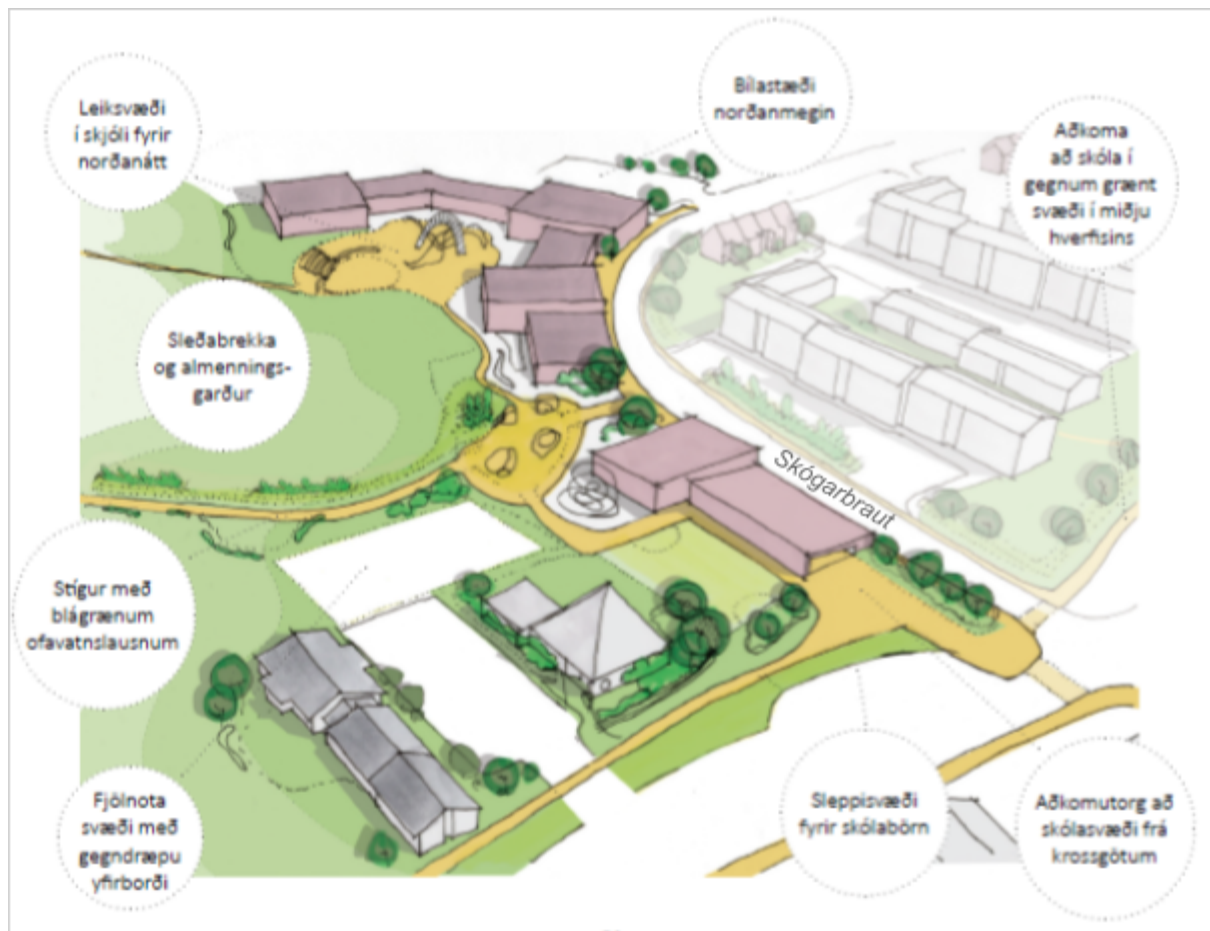
Mynd 6-8: Fordæmismyndir fyrir íbúðabyggð.

4.3 Nýr skóli og skólalóð

Mikilvægt er að nýr grunnskóli á Ásbrú skapi sér sérstöðu og leiksvæðið í kring verði einstakt í samræmi við þá sýn sem sett er fram í rammaskipulaginu. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skólalóðin og almenningagarðurinn geti að einhverju leyti verið sameiginleg svæði og að skólinn geti þjónað hlutverki eins konar hverfismiðstöðvar fyrir fjölbreyttan hóp íbúa á Ásbrú og í Reykjanesbæ öllum. Stefnt er að því að halda hönnunarsamkeppni um nýja skólann og skólalóðina og gert er ráð fyrir að skilmálar í deiliskipulaginu verði að hluta nýttir sem grunnur að samkeppnislýsingu.



Mynd 9-11: Fordæmismyndir fyrir skóla og skólalóð.



Mynd 12: Hugmynd að nýjum skóla og skólalóð/almenningsgarði úr rammaskipulagi.

4.4 Grénásbraut og Skógarbraut

Grénásbrautin er megin samgönguæðin innan Ásbrúar, eins konar samfélagsás sem tengir saman íbúðahverfin, miðbæinn, almenningsgarðinn og önnur útivistarsvæði. Meðfram samfélagsásnum verður lögð áhersla á nærþjónustu og samkomustaði fyrir íbúa, einskonar ás sem sameinar samfélagið. Skógarbraut liggur meðfram suðausturhluta deiliskipulagssvæðisins og handan hennar er íbúðabyggð. Í deiliskipulaginu verður lögð áhersla á umferðaröryggi og aðgengi fyrir alla, öruggar þveranir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og aðlaðandi gatnamót s.s. við Flugvallabraut og Skógarbraut. Sérstök áhersla verður lögð á að bæta ásýnd og yfirbragð Grénásbrautar og auka öryggi allra vegfarenda. Settir verða skilmálar um hönnun gatna, gangstétta og hjólastíga og um útfærslur á öruggum tengingum og þverunum milli íbúðabygðar og fyrirhugaðs skólasvæðis. Loks verði hugað að götulýsingu, götugögnum, bílastæðum og hjólastæðum. Verkfræðistofan VSB mun aðstoða við mótun þeirra leiðbeininga er varða gatnahönnun og umferðaröryggi.



Mynd 13-15: Fordæmismyndir fyrir götu.

4.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

Blágrænar ofanvatnslausnir hafa verið til staðar á Ásbrú frá upphafi og þar eru engar regnvatnslagnir neðanjarðar. Vinna við kortlagningu þeirra er í vinnslu hjá Reykjanesbæ. Í deiliskipulaginu verður lögð áhersla á að ofanvatn verði áfram meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og þær verði að sama skapi nýttar til að fegra umhverfið með fjölbreyttum gróðri meðfram Grénásbraut og Skógarbraut, í almenningsgarði og á skólalóð. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að settir verði skilmálar og hönnunarleiðbeiningar fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Norska verkfræðistofan COWI mun aðstoða við útfærslu þeirra.



Mynd 16-18: Fordæmismyndir fyrir blágrænar ofanvatnslausnir.

5 Aðalskipulag Reykjanesbæjar

Reykjanesbær hefur kynnt vinnslutillögu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035. Stefnt er að því að nýtt deiliskipulag verði auglýst samhliða því og taki gildi samhliða nýju aðalskipulagi.

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við markmið og áherslur í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 um áherslur á gott yfirbragð hverfa, vönduð bæjarrými og fjölbreytta íbúðabyggð. Í aðalskipulagi eru einnig sett markmið og skilmálar um útivistarsvæði og opin svæði sem horft verður til við mótun deiliskipulagsins ásamt áherslum um skóla og leiksvæði. Deiliskipulagið mun taka mið af áherslum og markmiðum aðalskipulagsins um samgöngur fyrir alla vegfarendur.

6 Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing þessi er nú kynnt í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst í dagblaði og mun liggja frammi í Ráðhúsi Reykjanesbæjar. Þá verður lýsingin send lögbundnum umsagnaraðilum. Á [vef Ásbrúar](https://alta2019.wixsite.com/asbru)² má einnig finna allar upplýsingar um rammaskipulag Ásbrúar og þar verða einnig upplýsingar um deiliskipulagsvinnuna aðgengilegar.

Athugasemdir og ábendingar sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulagstillögunnar.

Að lokinni kynningu á lýsingu verða drög að deiliskipulagstillögunni kynnt. Þá fá hagsmunaaðilar tækifæri á að kynna sér vel drögin og senda inn athugasemdir og ábendingar. Athugasemdir og ábendingar sem kunna að berast við drögin verða hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulagstillögunnar.

Endanleg tillaga að deiliskipulagi verður því næst auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst með áberandi hætti og send umsagnaraðilum. Auglýsingatími er að lágmarki 6 vikur.

Að auglýsingu lokinni verður unnið úr athugasemdum sem kunna að berast og þeim svarað. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar verður gildistaka deiliskipulagsins auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Umsagnaraðilar eru:

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

² <https://alta2019.wixsite.com/asbru>