

# ÁSBRÚ - FORSÖGN AÐ RAMMASKIPULAGI

Framtíðarsýn

ata

A1345-003-U01 Ásbrú forsögn að rammaskipulagi

Unnið af Alta fyrir Reykjanesbæ og Kadeco

Ármúla 32

108 Reykjavík

[www.alta.is](http://www.alta.is)

[alta@alta.is](mailto:alta@alta.is)

# ÁSBRÚ FORSÖGN AÐ RAMMASKIPULAGI

Framtíðarsýn

Janúar 2019



REYKJANESBÆR  
[reykjanesbaer.is](http://reykjanesbaer.is)

# Axartröð Odins Lane



# Formáli

Ásbrú getur orðið suðupunktur tækifæra ef rétt er á málum haldið, en gera má ráð fyrir að allt að 18.000 manns muni geta búið þar í náinni framtíð. Þetta er m.a. vegna nálægðar við Keflavíkurlugvöll, sögu Ásbrúar sem herstöðvar, ungra íbúa og fjölbreytts mannlífs og atvinnustarfsemi, ásamt miklu landrými sem hentar vel til uppbyggingar. Núna er byggðin sundurleit, langt á milli húsa og skortur á nærþjónustu. Til að raungera tækifærin þarf að stíga markviss skref og vanda vel til uppbyggingar. Mikilvægt er að sjálfbærni sé höfð að leiðarljósi á öllum stigum skipulags. Með skipulagi leggjum við stóru línurnar í mótun okkar byggða umhverfis sem er umgjörðin um okkar daglega líf. Þétting byggðar með betri nýtingu náttúrugæða, orku og innviða sýnir ábyrgð í umhverfismálum og býr kynslóðum framtíðar öruggara líf.

Hér liggur fyrir forsögn að rammaskipulagi, sem leiðbeinir um lykilskef sem stíga þarf til að hefja þessa vegferð og gefur yfirlit um hvað í hverfinu býr. Forsögnin verður nýtt sem grunnur í samtali við hagsmunaaðila þar sem yfirlit fæst um þarfir þeirra og væntingar til þróunar hverfisins. Í framhaldi verður rammaskipulag unnið með nánari skipulagshönnun hverfishluta og þróunarreita. Samhliða verður unnið að því að styrkja staðarandann. Hugað verður að menningu og listum, lýsingu og götugögnum og upplifun fyrir íbúa og atvinnurekendur. Einnig verða settar fram áætlanir og vörður fyrir framtíðar uppbyggingu innviða s.s. skóla, sundlaugar, íþróttaaðstöðu, menningar- og félagsstarfsemi, auk fjölbreyttra uppákoma. Með þessu verður tryggt að Ásbrú verði aðlaðandi hverfi til að búa og starfa í.

Fyrir hönd stýrihóps:

Gunnar Kristinn Ottósson

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Anna Steinunn Jónasdóttir

Verkefnisstjóri Kadeco

# Framtíðarsýn

Ásbrú verði aðlaðandi hverfi byggt á grunni eigin sérstöðu, sögu og staðaranda. Horft verði til sérkenna byggðarinnar, endurnýtingar bygginga, aukinnar fjölbreytni og hlýlegrar lita- og efnisnotkunar. Uppbygging styðji við þróun atvinnumarkaðar á svæðinu í kring og geri ráð fyrir fjölbreyttum íbúðargerðum sem henti íbúum á öllum aldurskeiðum. Hverfið verði barnvænt og öruggt með fjölbreyttri nærþjónustu. Þar verði góðar göngu- og hjólaleiðir, skjólsæl og aðlaðandi rými með leiksvæðum og gróðursælum almenningssvæðum. Uppbygging blágrænna ofanvatnslausna verði haldið áfram og þannig aukið við gróður og líffræðilega fjölbreytni. Ásbrú verði spennandi hverfi að búa og starfa í.



# Lykilatriði

Hér eru listuð þau úrlausnarefni sem rammaskipulag fyrir Ásbrú þarf að taka á. Einnig eru dregnar saman þær skipulagsáherslur sem lagðar eru til í þessari forsögn, til nánari útfærslu í rammaskipulagi.

Áskoranir	Forsögn
Aðskilnaður frá flugvelli og öðrum hlutum Reykjanesbæjar	Bæta tengingar fyrir fjölbreytta ferðamáta sem tengja hverfið út á við.
Skortur á þjónustu í göngufæri	Staðsetja framtíðar skóla og frístundir í göngufæri fyrir sem flesta. Efla grundvöll fyrir aðra þjónustu með þéttingu byggðar.
Berskjöldun gagnvart veðri og vindum	Skapa skjólrík svæði sem njóta sólar með byggð og gróðri, rækta skjólbelti í jöðrum.
Áhugaverð menningarsaga sem ekki má gleymst	Nýta söguleg kennileiti og einkenni til að efla staðaranda og gera söguna áfram sýnilega.
Óljós nýting gamalla húsa	Huga að því að gefa gömlum húsum nýjan tilgang í samhengi við framtíðarþróun.
Mjög dreifð byggð og óaðlaðandi götummynd	Þetta byggð og leitast við að afmarka göturými, fegra þau og efla þau sem almenningsrými.
Einsleit aldursamsetning íbúa og hátt hlutfall innflytjenda	Þjóða upp á fjölbreyttar tegundir húsnæðis fyrir ólíkan aldur, stuðla að félagslegri blöndun.
Óskilvirkt gatnakerfi og slæmar göngutengingar	Bæta flæði götukerfis, draga úr hraðakstri og tryggja öruggar og þægilegar göngutengingar
Stór óskilgreind rými draga úr bæjarbrag	Stuðla að lifandi almenningsrýmum sem njóta sólar og skjóls með hæfilegri afmörkun byggðar og góðum tengslum við starfsemi.
Mikil eftirspurn eftir húsnæði	Beina uppbyggingu húsnæðis þannig að það tengi byggðina saman og efli hana sem heild.





# Efnisyfirlit

## 1. Inngangur

Tækifæri og áskoranir á Ásbrú  
Forsögn að rammaskipulagi  
Kafaskipting  
Kynning og samráð

## 2. Svæðisgreining

Skipulagssvæðið  
Ytra samhengi  
Núgildandi aðalskipulag  
Flugvöllurinn  
Samgöngur  
Jarðfræði, grunnvatn og mengun  
Veðurfar  
Herstöðin og amerísk áhrif  
Staðarandi  
Atvinna  
Byggingar og þjónusta  
Íbúðarhúsnæði og lýðfræði  
Gatnakerfi  
Götumynd  
Byggðamynstur og skali  
Íbúakönnun  
Þéttingarmöguleikar

## 3. Stóra samhengið

Styrkja tengslin út á við  
Samtvinna náttúru og byggð  
Styrkja hjarta við lífæðina  
Viðhalda tengslum við söguna

## 2 4. Áskoranir og leiðarljós

3 Byggðamynstur og mannlíf  
4 Saga og menningararfleið  
5 Fólk og fjölmening  
5 Veðurfar og árstíðir

## 8 5. Skipulagsáherslur

9 Heildarsýn  
10 Hverfi barnanna  
11 Landslag og tengingar  
12 Opin svæði  
13 Blágrænar ofanvatnslausnir  
14 Aðgengi  
15 Göturými  
16 Bílastæði  
17 Almenningsamgöngur  
18 Húsagerðir  
19 Fjölbýli  
20 Lágt fjölbýli  
21 Parhús/einbýli  
22 Staðarandi  
23 Menningarlandslag  
24 Sögu- og afþreyingarleið  
25 Aðalgötur og lífæð - form byggðar  
28 Almenningsvæði og list  
Hverfiskarakter  
29 Þétt og grænt  
29 Frumkvöðlar og nýsköpun  
30 Við lífæðina  
30

32	Hlýlegur smábær	66
33	Kampus	67
35	Útivistarsvæði	68
37	Sleðabrekkuhverfið	69
39	Offiserahverfið	70
	Tæknivellir	71
42	Háaleitishlað	72
43	<b>Tímalína</b>	<b>73</b>
45	1. Hjartað, lífæð og nýr skóli	74
46	2. Miðsvæði og almenningsgarður	74
47	3. Tæknivellir og kampus	75
48	4. Viðsnúningur við Valhallarbraut	75
49	5. Offiserahverfið	76
50		
51	<b>6. Dæmi um útfærslur</b>	<b>78</b>
52	<b>Tilraunasvæði</b>	<b>80</b>
53	Hjarta Ásbrúar	81
54	Viðsnúningur við Valhallarbraut	83
55		
56	<b>7. Stuðningsverkefni</b>	<b>86</b>
57	<b>Þjónusta og „pop-up“ verkefni</b>	<b>87</b>
57	<b>Mannlíf</b>	<b>88</b>
57	<b>Ímynd og auðkenni</b>	<b>89</b>
58	<b>Fegrin bílastæða</b>	<b>90</b>
60		
61	<b>8. Framhaldið</b>	<b>92</b>
62	<b>9. Heimildir</b>	<b>94</b>
63		
64		
65		



# 1. Inngangur

Á næstu síðum er farið yfir tækifæri og áskoranir á Ásbrú, hlutverk rammaskipulags, kaflaskiptingu og þær kynningar og samráð sem hafa farið fram.

# Tækifæri og áskoranir á Ásbrú

Eftir að herstöð Bandaríkjahers og Atlantshafsbandalagsins var lögð niður árið 2006 hefur verið unnið að því að koma byggingum og landrými á Ásbrú í ný not. Háskóli hefur verið byggður upp. Starfrækt eru á Ásbrú margvísleg fyrirtæki, sem ýmist nýta sér græna orku Reykjaness og/eða nálægð við ört vaxandi starfsemi Keflavíkurflugvallar. Mikið af íbúðarhúsnæði þar hefur verið endurbætt og íbúar eru nú um 3000 talsins. Mikið landrými og góð grunnkerfi, svo og nálægð við alþjóðlegan flugvöll, býður upp á margvísleg tækifæri til frekari uppbyggingar á Ásbrú. Mikilvægt er að vanda vel til þeirrar uppbyggingar svo að þar geti þróast nýr bæjarhluti sem einkennist af aðlaðandi bæjarbrag og fjölbreyttu mannlífi.

Við áframhaldandi þróun Ásbrúarsvæðisins, er brýnt að styrkja samfélagið en það er ungt og brothætt að ýmsu leyti. Byggðin er mjög dreifð og sundurslitin og því grundvallaratriði að beina framtíðaruppbyggingu þannig að hún tengi betur saman það sem fyrir er. Þar er ein helsta áskorunin að skapa skýran staðaranda sem m.a. byggir á sögu svæðisins. Jafnframt er mikilvægt að bregðast við ákveðinni einsleitni í íbúasamsetningu Ásbrúar og bjóða upp á fjölbreyttari húsnæðisgerðir fyrir fólk á öllum aldri. Reiknað er með að íbúafjöldi geti orðið um 7.000 í lok ársins 2030 og 15-18.000 manns til lengri tíma litið. Því er mikilvægt að skapa á Ásbrú möguleika á að byggja þar upp sterkt samfélag.



# Forsögn að rammaskipulagi

Til þess að takast á við framangreindar áskoranir og nýta tækifæri til frekari þróunar sem best, er brýnt að móta framtíðarsýn og ramma fyrir uppbygginguna. Þessari forsögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú er ætlað að vera fyrsta skrefið í þá átt og gefa tóninn um forgangsröðun uppbyggingar.

Í forsögninni er rík áhersla lögð á að skapa umgjörð fyrir bæjarbrag og skjólgóð almenningsrými með þéttingu núverandi byggðar. Saga og menningararfleið eru nýtt til þess að efla framtíðarbyggð og skapa staðaranda á Ásbrú. Stuðlað er að samfélagsblöndun með hagkvæmum íbúðum í fjölbreyttu og fjölskylduvænu samfélagi og áhersla lögð á sterk tengsl við náttúruna og tækifæri fyrir árstíðbundna útivist.

Forsögnin lýsir metnaðarfullri framtíðarsýn fyrir Ásbrú sem þróuð verði áfram í samráði við hagsmunaaðila og verði svo fest í sessi með gerð rammaskipulags.

Rammaskipulag er millistig milli aðalskipulags og deiliskipulags, sem er ætlað til leiðbeiningar fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu einstakra hluta rammaskipulagssvæðisins í deiliskipulagi.

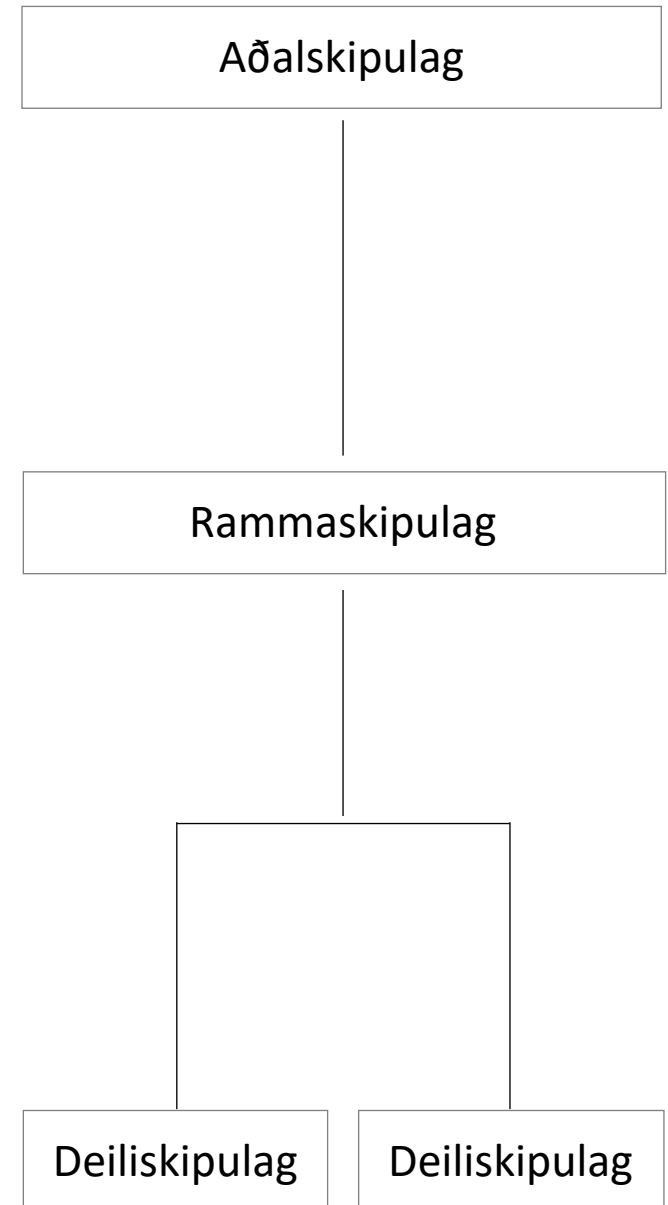
Þegar stór svæði eru skipulögð er mikilvægt að sjá allt svæðið fyrir í heild sinni áður en vinna við deiliskipulag hefst. Með rammaskipulagi er stefna aðalskipulags um einstaka bæjarhluta útfærð nánar og heildaryfirbragð hverfis skipulagt. Rammaskipulag er m.a. gert til að samræma landnotkun og tryggja göngu- og sjóntengsl yfir stærri svæði. Í rammaskipulagi eru einnig mótuð helstu áhersluatriði Reykjanesbæjar varðandi

yfirbragð byggðar, svo sem þéttleika, byggðamynstur, íbúðasamsetningu og gatnakerfi.

Í þessari skýrslu er kynntur fyrri hluta rammaskipulags fyrir Ásbrú, svokölluð forskrift að rammaskipulagi sem byggir á skipulagsgreiningu sem unnin var fyrir Ásbrú vorið 2018. Tilgangur forskriftarinnar er að:

- Draga saman helstu niðurstöður greiningarinnar.
- Skilgreina áskoranir og leiðarljós.
- Vera yfirlit yfir framtíðarþróunarmöguleika og rökstuðningur fyrir þróun.
- Leggja drög að framtíðarsýn fyrir Ásbrú.
- Draga fram meginlínur í byggðinni og yfirlit yfir helstu svæði innan Ásbrúar.

Forsögnin er hér lögð fram til að hefja umræðuna um sameiginlega framtíðarsýn fyrir Ásbrú byggða á tækifærum og áskorunum. Í kjölfarið verður umræðan tekin áfram og útfærð nánar sem rammaskipulag Ásbrúar og rammahluti aðalskipulags Reykjanesbæjar, skv. skipulagslögum og skipulagsreglugerð.



# Kaflaskipting

Forsögnin er sett fram í þessari greinagerð og skiptist í 9 meginhluta:

1. **Inngangur** - Gerð grein fyrir tilgangi, viðfangsefni, samráði og framsetningu greinagerðarinnar.
2. **Svæðisgreining** - Farið yfir helstu greiningar og forsendur
3. **Stóra samhengið** - Tilgreind helstu atriði fyrir Ásbrú í stærra samhengi.
4. **Áskoranir og leiðarljós** - Settar fram áskoranir sem þarf að bregðast við og hvaða leiðarljós eru höfð þar til grundvallar.
5. **Skipulagsáherslur** - Sett eru fram drög að stefnu um helstu viðfangsefni.
  - Hverfiskarakter - Þar sem Ásbrú er skipt upp í hverfishluta og tónninn gefinn fyrir einkenni og karakter hvers hluta.
  - Tímalína - Fyrstu drög að tímalínu um skynsamlega þróun Ásbrúar.
6. **Dæmi um útfærslu** - Tvö svæði valin og útfærð nánar.
7. **Stuðningsverkefni** - Hvernig sköpum við almenningslíf?
8. **Framhaldið**
9. **Heimildir**

1. Inngangur
2. Svæðisgreining
3. Stóra samhengið
4. Áskoranir og leiðarljós
5. Skipulagsáherslur
6. Dæmi um útfærslu
7. Stuðningsverkefni
8. Framhaldið
9. Heimildir

# Kynning og samráð

Við vinnslu forsagnarinnar var leitast við að hafa samráð við helstu hagsmunaaðila á Ásbrú til að fá fram helstu sjónarmið. Byggt var á íbúakönnun sem unnin var í tengslum við skipulagsgreiningu Alta vorið 2018. Einnig var fundað með helstu fasteignaeigendum á tveimur fundum og leitað eftir þeirra hugmyndum um framtíðarþróun Ásbrúar.

Stýrihópur verkefnisins var skipaður einum fulltrúa frá Reykjanesbæ og einum fulltrúa Kadeco sem leiddu vinnuna. Einnig hefur verið unnið með rýnihópi með fulltrúum frá umhverfissviði, fræðslusviði og velferðarsviði Reykjanesbæjar sem og tveimur fulltrúum frá umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar. Drög að forsögn voru svo kynnt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 4. desember 2018 og fyrir umhverfis- og skipulagsráði 11. janúar 2019.

Nánara samráð mun fara fram við gerð rammaskipulags fyrir Ásbrú.





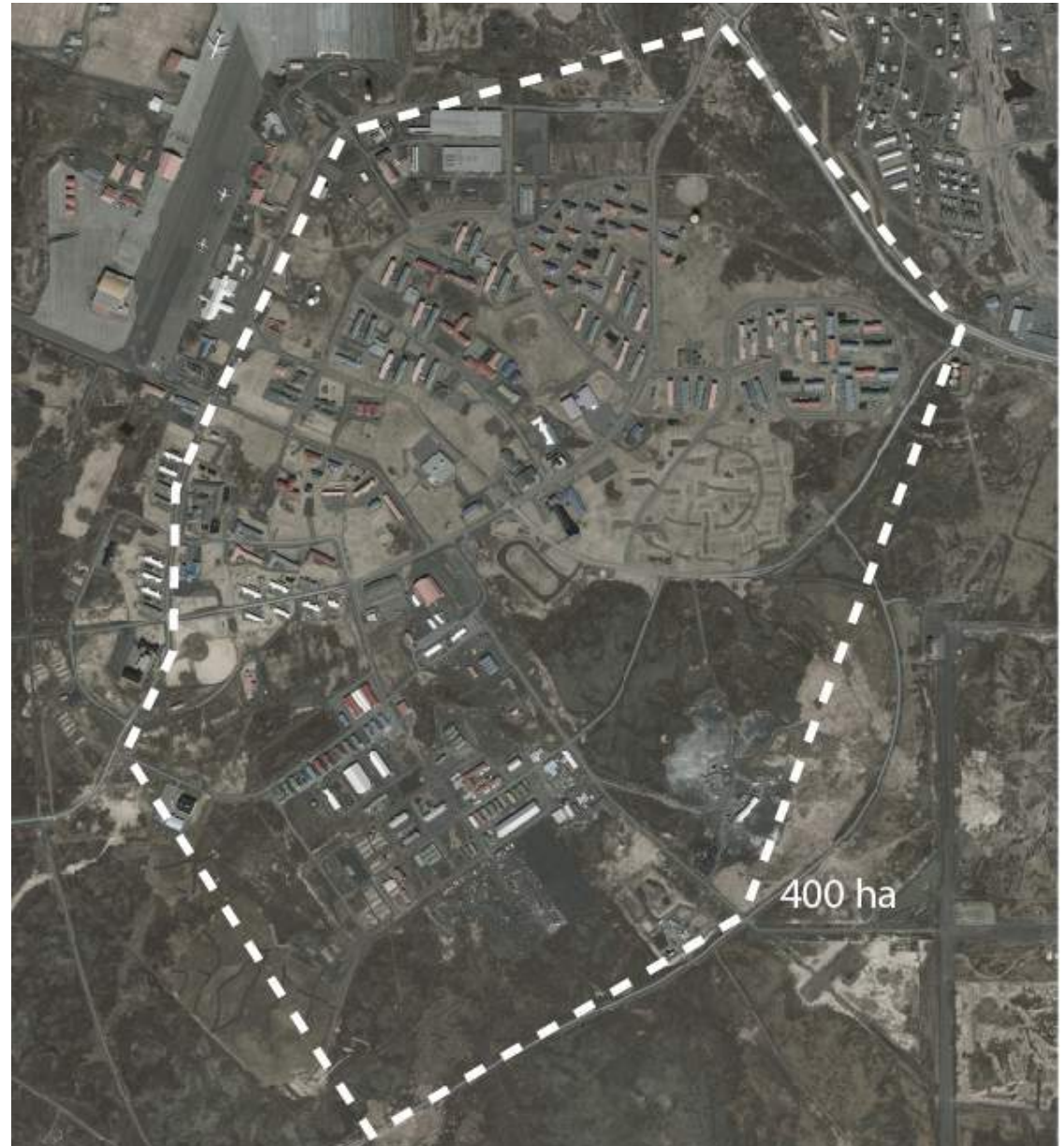


# 2. Svæðisgreining

Á næstu síðum eru dregnar saman helstu forsendur sem skipta máli fyrir gerð rammaskipulags á Ásbrú. Kaflinn byggir að miklu leyti á ítarlegri skipulagsgreiningu sem unnin var fyrir Ásbrú vorið 2018. Hér er farið yfir stöðuna og þau atriði dregin fram sem mestu máli skipta fyrir framtíðarþróun Ásbrúar.

# Skipulagssvæðið

Ásbrú afmarkast í norður og vestur af Keflavíkurflugvelli, í austur af Reykjanesbraut og í suður af Hafnavegi sem liggur að Höfnum. Bærinn er hluti af Reykjanesbæ en Reykjanesbraut sker bæinn í tvennt og aðskilur Ásbrú frá restinni af Reykjanesbæ. Alls er skipulagssvæðið um 400 ha og íbúar á Ásbrú um 3 þúsund árið 2018.

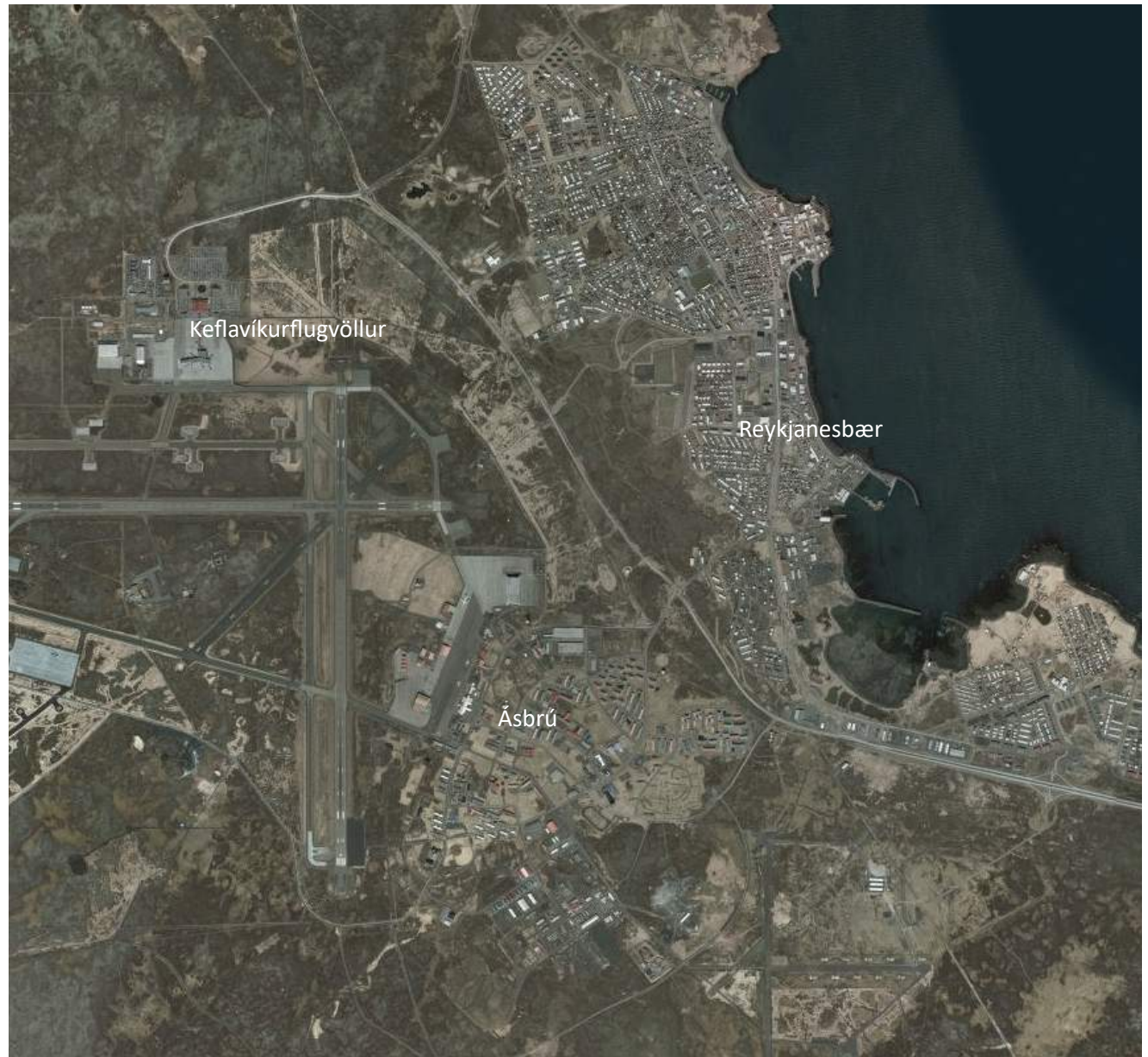


Afmörkun skipulagssvæðis.

# Ytra samhengi

Ásbrú er á Miðnesheiði og kúrir í jaðri Keflavíkurflugvallar. Keflavíkurflugvöllur er stærsti vinnustaður landsins í aðeins klukkustunda fjarlægð frá höfuðborginni. Reykjanesbær er fjórða stærsta bæjarfélagið á Íslandi og hluti af öflugasta vinnu- og þjónustusóknarsvæði á landinu. Mikil umferð fylgir starfsemi flugvallarins og er Reykjanesbraut einn fjölfarnasti vegur landsins. Reykjanesbraut tengir Reykjanesbæ við höfuðborgarsvæðið en aðskilur einnig Ásbrú frá restinni af Reykjanesbæ.

Tækifæri felast í staðsetningu Ásbrúar og tengslum við nánasta umhverfi og mikilvægt að styrkja þau. Reykjanesbær dreifir úr sér yfir stórt landsvæði og þörf er á því að huga að bæjarfélaginu sem einni heild.



Ásbrú og ytra samhengi.

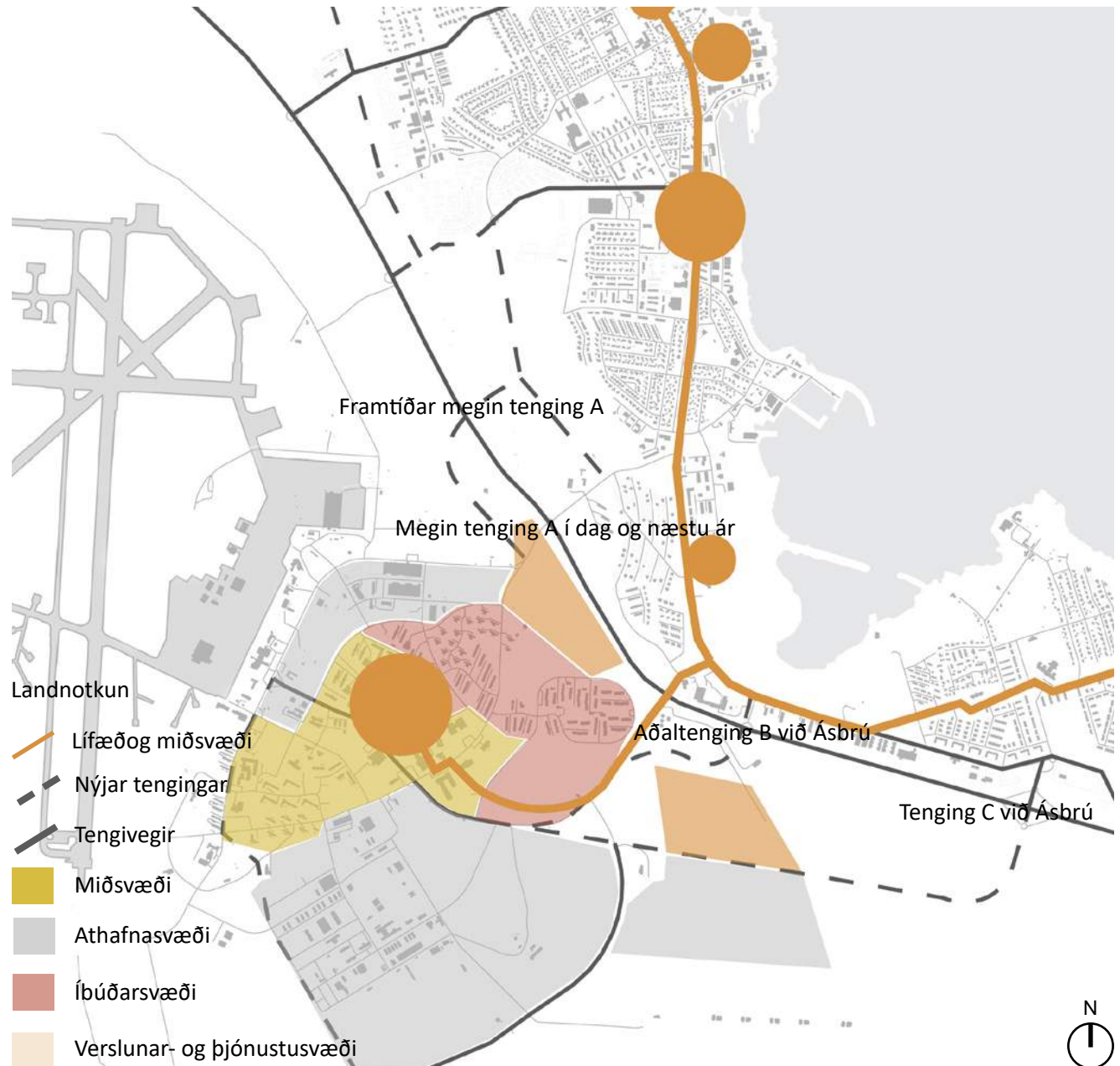
# Núgildandi aðalskipulag

Í núgildandi aðalskipulagi er stefnt að því að styrkja byggð á Ásbrú og nýta núverandi innviði. Ásbrú er tengd við aðra hluta Reykjanesbæjar með svokallaðri lífæð, lifandi göngutengingu sem þverar Reykjanesbraut.

Landnotkun á Ásbrú er skilgreind í grófum dráttum en gert er ráð fyrir nánari útfærslu í ramma- eða deiliskipulagi. Stór svæði eru ætluð undir athafnasvæði, en einnig miðsvæði, íbúðarbyggð og verslun og þjónustu.

Gert er ráð fyrir breyttum vegtengingum við Reykjanesbraut og nýlega var aðaltenging B breytt í samræmi við aðalskipulag. Þetta gerir það að verkum að göngutenging lífæðarinnar er á öðrum stað en leiðin fyrir akandi. Einnig er gert ráð fyrir því að setja hluta Reykjanesbrautar í stökk í framtíðinni, þar sem hún þverar Reykjanesbæ.

Nýtt aðalskipulag er í vinnslu hjá Reykjanesbæ og mun það taka mið af stefnu fyrirhugaðs rammaskipulags.



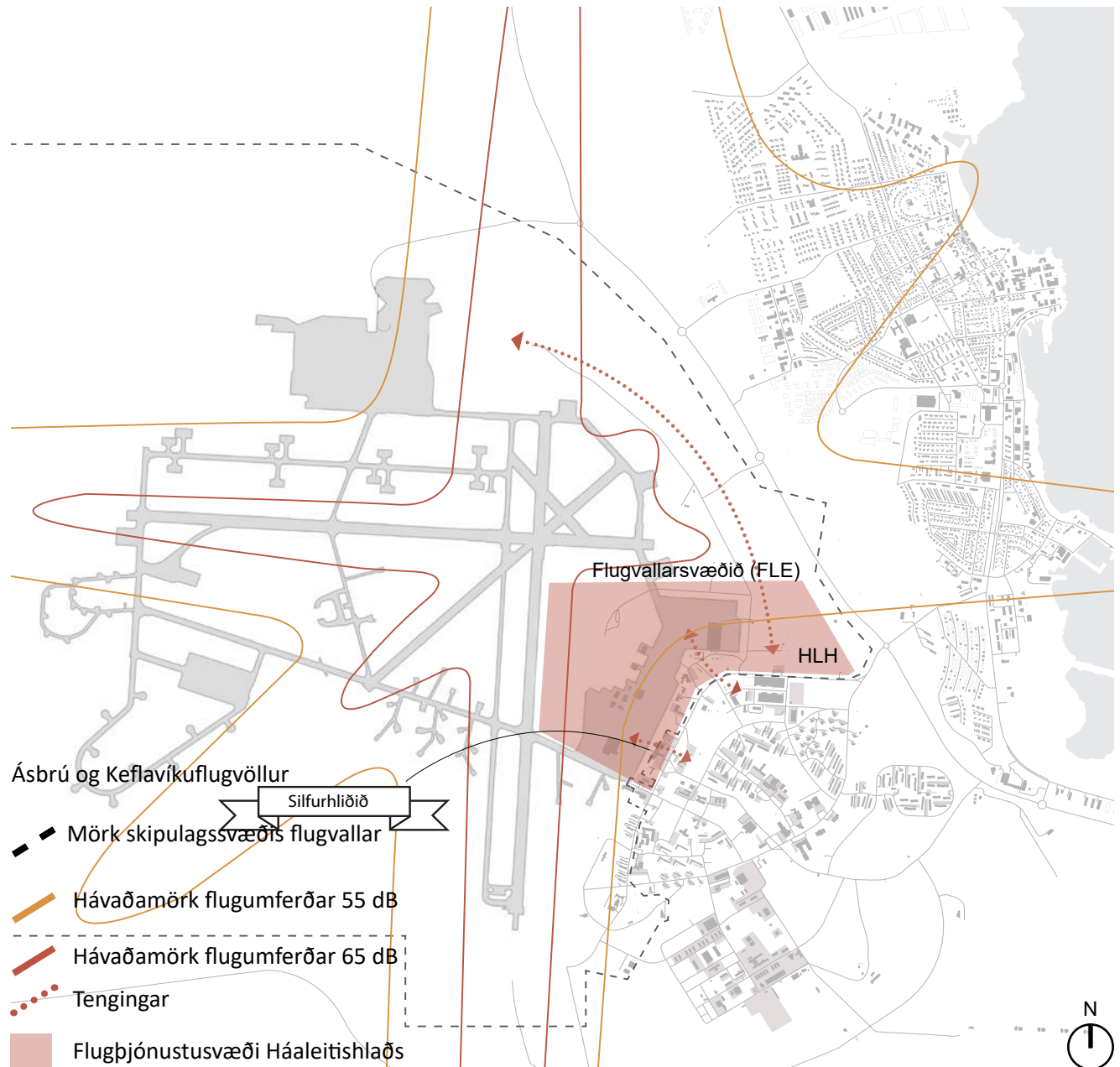
# Flugvöllurinn

Eitt af aðaleinkennum Ásbrúar er mikil nálægð við Keflavíkurflugvöll, sem er helsti alþjóðaflugvöllur Íslands og mikilvæg tenging Íslands við umheiminn. Umsvif hans hafa aukist mikið á síðustu árum með sprengju í fjölda ferðamanna. Flugvöllurinn er í dag einn stærsti vinnustaður landins og honum fylgja stór tækifæri og áskoranir fyrir Ásbrú.

Þótt að Ásbrú sé staðsett alveg upp við flugvallarsvæðið suðaustanvert er tengingin við flugvöllinn sjálfan ekki greið og eina aðkoman að vellinum nokkuð löngu norðar. Girðingin sem afmarkar flugvöllinn skapar einnig sérstakar aðstæður fyrir þann hluta byggðarinnar sem næst er flugvellinum þar sem sumar götur eru innan hennar og því ekki aðgengilegar íbúum Ásbrúar. Innan girðingarinnar eru jafnframt ýmsar þjónustubyggingar sem tengjast flugvellinum sem og Landhelgisgæslunni.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýju þjónustusvæði fyrir flugvöllinn á Ásbrú á svokölluðu Háaleitishlaði (HLH). Huga þarf vel að framtíðartengingum við flugvöllinn sem er vinnustaður margra íbúa Ásbrúar.

Áhugavert er að hljóðvist er nokkuð góð á Ásbrú þrátt fyrir mikla nálægð við flugvöllinn eins og sjá má á kortinu hér til hliðar.

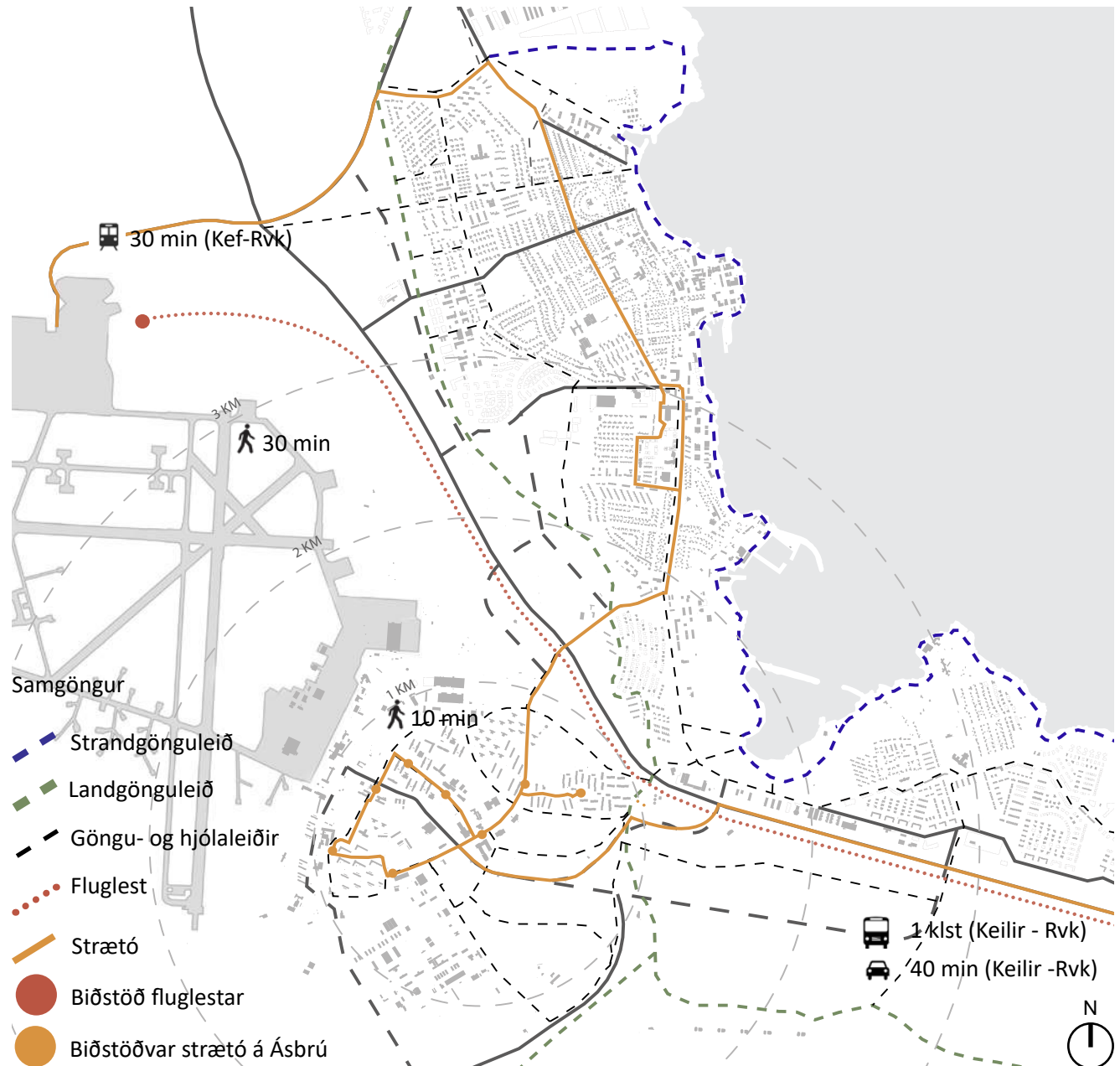


# Samgöngur

Reykjanesbrautin er allt í senn aðaltenging Ásbrúar út á við fyrir akandi en aðskilur um leið hverfið frá restinni af bænum. Þetta á sérstaklega við fyrir gangandi vegfarendur, en þó eru tvenn undirgöng undir brautina sem eru mikilvægar tengingar.

Tværstrætóleiðir ganga um Ásbrú, ein sem tengir hverfið við Reykjanesbæ og önnur sem tengist flugvöllinum og Reykjavík. Strætósamgöngur verða þó að teljast nokkuð stopular og biðtími oft langur. Hugmyndir eru um fluglest meðfram Reykjanesbrautinni en óvíst hvernig það þróast og hvernig tengingar hennar við Ásbrú myndu verða.

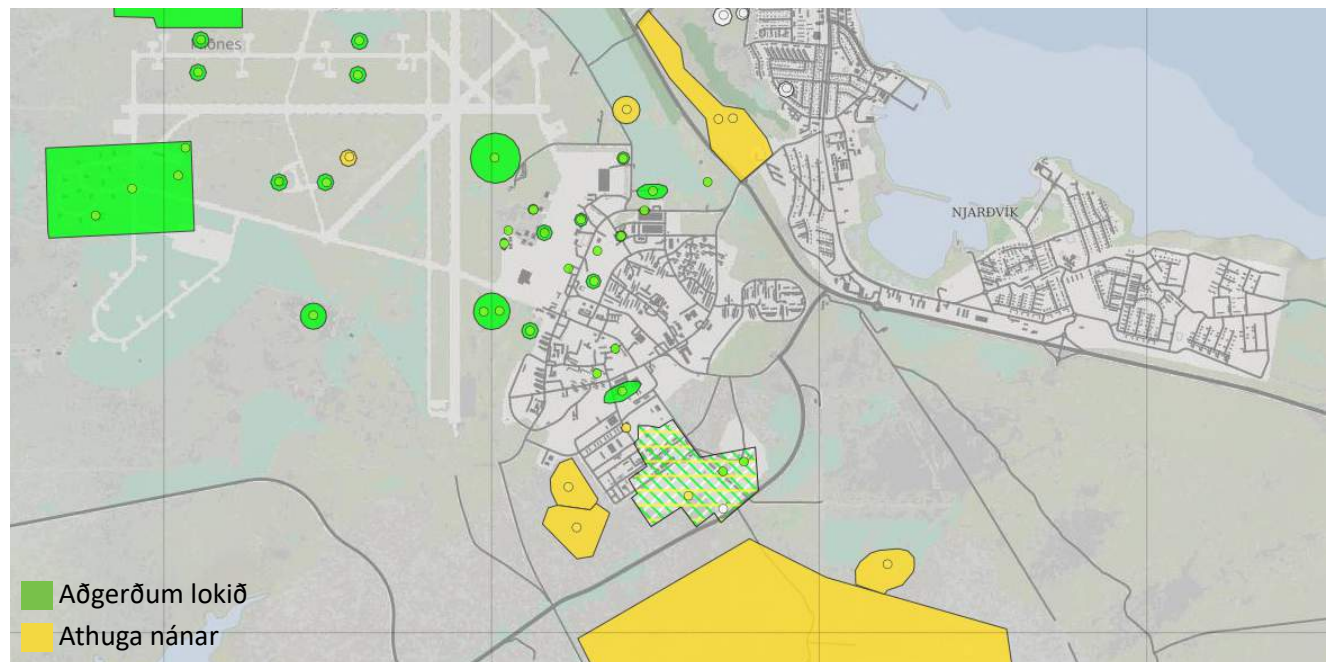
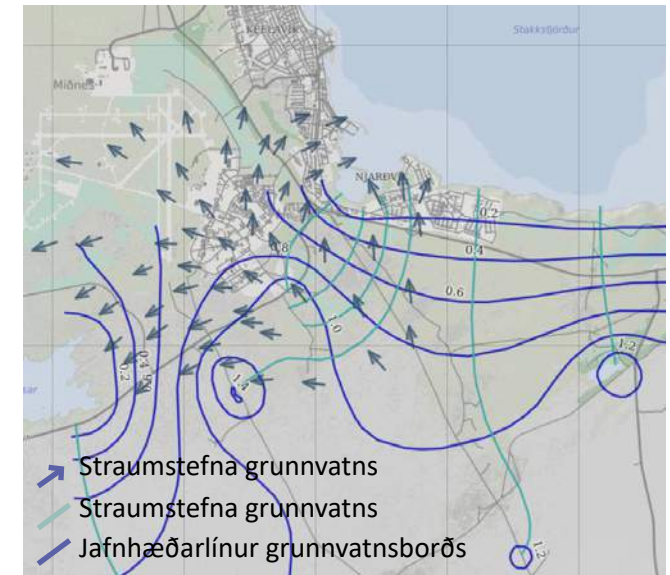
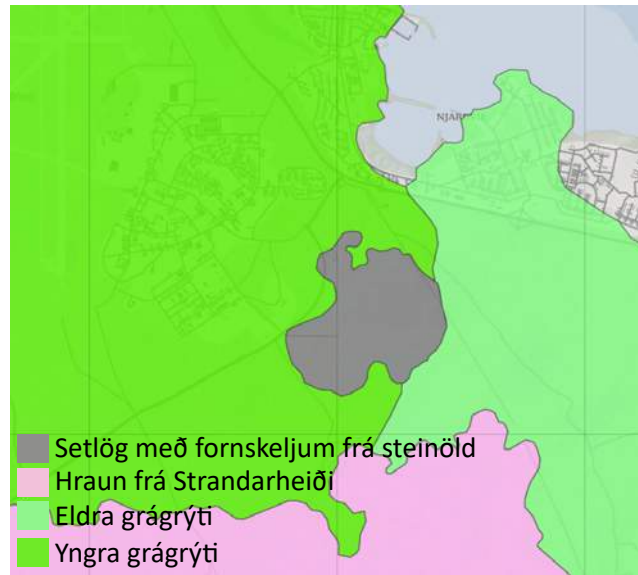
Þegar horft er á göngufjarlægðir á Ásbrú sést að nánast öll byggðin er innan 10 mínútna göngufjarlægðar frá miðju þess, svokallað 20 mínútna hverfi. Það þýðir að þegar hverfið hefur byggst upp sem heildstæð byggð, verður það hæfileg hverfiseining þar sem hægt er að nálgast helstu þjónustu innan hverfisins fótgangandi. Ásbrú tengist tveimur megin gönguleiðum, gömlum þjóðleiðum; strandleiðinni og landleiðinni sem tengja hverfið við náttúruna í kring.



# Jarðfræði, grunnvatn og mengun

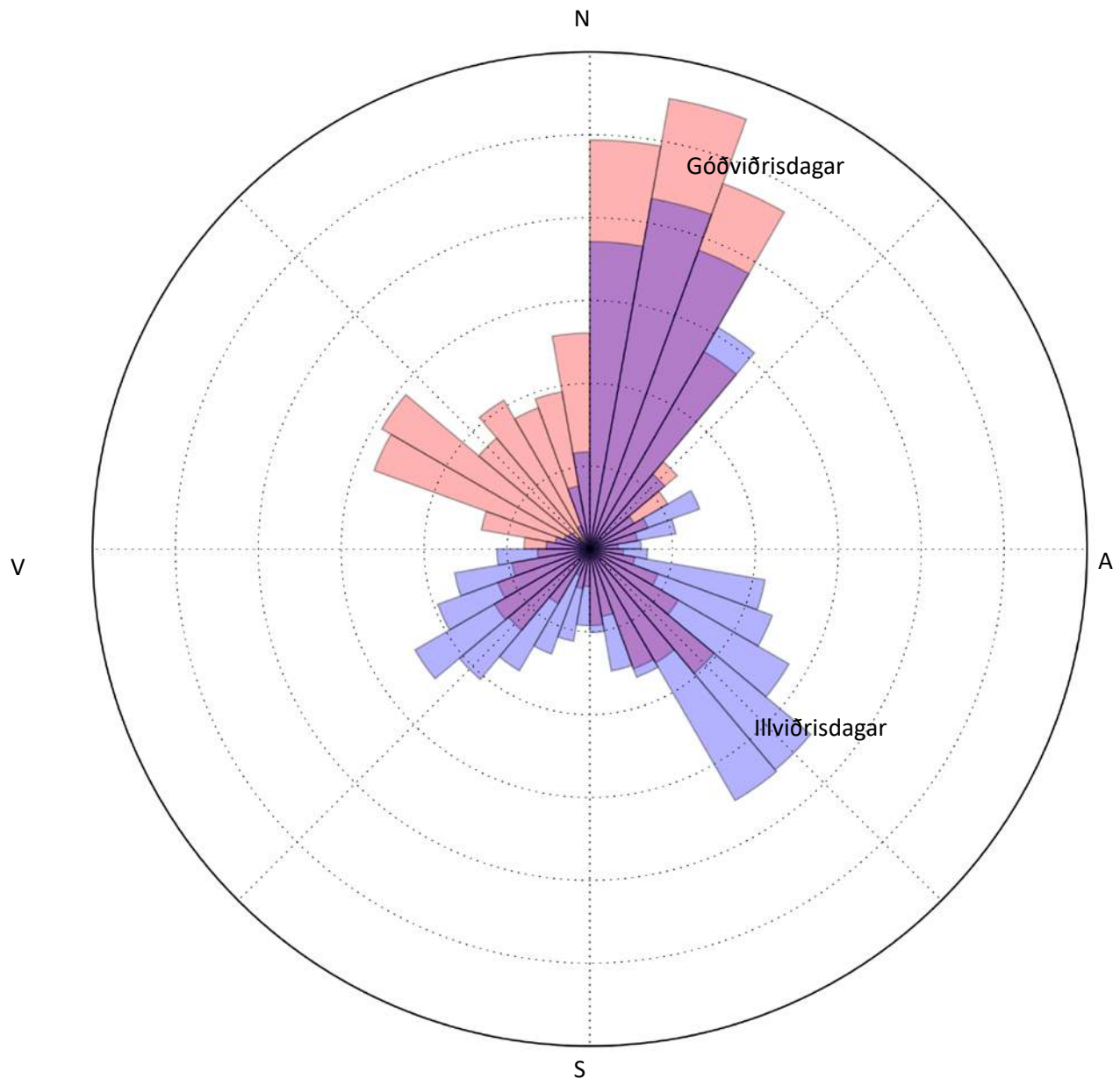
Ásbrúarsvæðið stendur á grágrýti sem er þökkalega lekt og rennur grunnvatn þaðan í aust-suðaustur í gropin nútímahraun sem eru mjög lek. Jarðvegur er almennt þunnur á svæðinu og því stutt í berg. Gæta þarf vel að hreinsun vatns frá yfirborði áður en það rennur ofan í berggrunninn. Ferskt grunnvatn á svæðinu er í linsu sem liggur ofan á jarðsjó undir öllum Reykjanesskaga. Þessir þættir skipta máli þegar veitumál í hverfinu verða útfærð.

Nokkur mengun var á Ásbrú sem var að stórum hluta leifar frá hernum og tengd flugstarfsemi. Mengunarsvæðin hafa verið kortlögð og hreinsuð og ekki talin ástæða til að aðhafast frekar á meirihluta þeirra. Ljóst er að taka þarf tillit til þeirra við þróun hverfisins. Nánar má lesa um mengunarmál í skýrslu um stöðu hreinsunar í mars 2017 sem unnið var af Verkís og var ætlað að varpa ljósi á stöðu hreinsunar og rannsókna.



# Veðurfar

Við hönnun og skipulag byggðar skal taka mið af ráðandi vindáttum til þess að byggja eins og mögulegt er skjólsæla byggð með lífvænlegum almenningsrýmum. Myndin til hliðar sýnir vindrós fyrir þær stundir þegar mest þörf er fyrir skjól. Á hlýjum og þurrum dögum er norðaustan átt ríkjandi (merktar með bleiku), sem þýðir að til þess að gera þessa daga betri þarf skjól fyrir þessari vindátt. Vindar á illviðrisdögum eru líka tíðastir úr þessari átt (merktir með bláu) þannig að skjólið nýtist einnig til að gera borgarumhverfið bærilegra í vondu veðri. Á illviðrisdögum eru einnig tíðir vindar úr suðaustri. Góðviðrisvindar úr vestsuðvestri eru hliðstæðir hafgolu í Reykjavík en ekki eins algengir.





# Herstöðin og amerísk áhrif

Ásbrú byggist upp sem herstöð og hefur því í gegnum tíðina verið eins og lítil Ameríka á Reykjanesi. Svæðið var afgirt og innan þess bær með alla helstu þjónustu þar sem hermenn og fjölskyldur þeirra bjuggu í u.þ.b. 65 ár. Þegar mest lét voru íbúarnir hátt í sex þúsund, fleiri en í flestum bæjum á Íslandi.

Þó að Ásbrú hafi verið lokað almenningi þá þótti svæðið mjög spennandi, endurómur nýja heimsins og uppspretta erlendra áhrifa á einangraðri eyju. Herstöðin hafði þannig mikil áhrif á íslenskt menningarlíf á 20. öld, allt frá hergóssi yfir í rokk og ról.

Stærsti hluti þeirra bygginga sem í dag eru á Ásbrú eru frá tímum bandaríska hersins, bæði íbúðarblokkir og byggingar sem hóstu ýmis konar þjónustu og starfsemi. Þar má m.a. nefna Andrews Theater kvikmyndahúsið, "mínimöll", skemmtistaði, skóla, flugskýli, gamla sjúkrahúsið og kirkjuna sem var fyrir ólíka trúarhópa.



# Staðarandi

Þær byggingar og mannvirki sem eftir standa frá tímum hersins bera vitni um fyrri tíma. Þar birtist skýr byggingarsöguleg sérstaða í íslensku samhengi sem gefur svæðinu karakter og sögulegar stoðir með dulúð liðinnar tíðar.

Ýmis kennileiti og einkenni á svæðinu skapa einnig þessi sögulegu tengsl, s.s. vatnstankar, tengslin við flugvöllinn og götuheitin sem bæði eru á íslensku og ensku.

Menningarleg sérstaða Ásbrúar er ekki síður merkileg. Hér hafa fjölskyldur í gegnum tíðina þurft að fóta sig í ókunnugu landi og takast á við áskorarnir sem því fylgja. Á Ásbrú hafa alla tíð mest ólíkir menningarheimar sem er eitt af aðal menningareinkennum Ásbrúar jafnvel enn í dag.



# Atvinna

Á Ásbrú er mikið og fjölbreytt atvinnuhúsnæði, flest frá tímum hersins. Ýmiskonar starfsemi, m.a. tengd ferðamennsku, er nú á svæðinu, en sumar byggingarnar eru tómar eða hafa óljós not.

Ljóst er að Keflavíkurlflugvöllur er gríðarlega mikilvægur vinnustaður fyrir íbúa Ásbrúar en þar hefur eftirspurn eftir starfsfólki aukist mikið á síðustu árum og veldur því að atvinnuleysi í Reykjanesbæ er nánast ekkert. Þessi mikla nálægð við flugvöllinn skapar því mörg tækifæri.

Þekkingarsamfélag hefur einnig vaxið upp á Ásbrú með háskólanum Keili sem jafnframt er grundvöllur fyrir gróskumikið nemendasamfélag. Í tengslum við skólann skapast jafnframt tækifæri fyrir nýsköpun og rannsóknir m.a. byggt á grænni orku sem mikið er af á Reykjanesi.



# Byggingar og þjónusta

Byggingar á Ásbrú hýsa nokkuð fjölbreytta starfsemi, s.s. iðnað, nýsköpun og tækni og ekki síst þjónustu tengda flugvellingum sem er misaðgengileg. Samfélagsþjónustan á svæðinu er fyrst og fremst skólar; háskóli, grunnskóli og leikskólar. Staðsetning grunnskólans í jaðri byggðarinnar hefur verið gagnrýnd, en stærstur hluti barna á Ásbrú búa í hinum jaðrinum og því erfitt fyrir nemendur að ganga í skólann. Engin matvöruverslun er á Ásbrú.

Þegar horft er til íbúðarhúsnæðis þá skiptist það í grófum dráttum í tvennt; íbúðarblokkir og einstaklingsblokkir sem nýttar eru sem starfsmannablokkir, en nánar er fjallað um það á næstu síðu.



# Íbúðarhúsnæði og lýðfræði

Árið 2018 voru u.þ.b. 1550 íbúðir á Ásbrú, en heildarfjöldi íbúða í Reykjanesbæ var 7000. Hlutfall leiguíbúða er nokkuð hátt á Ásbrú og stór hluti þeirra er í eigu fárra leigufélaga.

Vaxandi eftirspurn er eftir húsnæði á svæðinu. Stórar íbúðir hafa í mörgum tilfellum verið minnkaðar. Einnig eru á svæðinu gamlar herblokkir með einstaklingsherbergjum og sameiginlegum íverustað. Þær hafa verið nýttar sem starfsmannablokkir, þar sem herbergi eru leigð út til einstaklinga. Þetta veldur því að hlutfall lítilla íbúða á Ásbrú er mjög hátt í dag, samanborið við aðra hluta Reykjanesbæjar og höfuðborgarsvæðið. Á svæðinu eru jafnframt 120 námsmannaíbúðir og 100 fleiri fyrirhugaðar.

Á Ásbrú eru engin einbýlishús og langflestar íbúðir eru í lágreistum blokkum af ýmsu tagi. Minna framboð er af stærra íbúðarhúsnæði á Ásbrú samanborið við Reykjanesbæ sem heild eða höfuðborgarsvæðið.

Þegar lýðfræðin er skoðuð sést að hlutfallslega mikið er af ungu fólk á Ásbrú, sérstaklega í kringum þrítugt, og talsvert af ungum börnum á leikskólaaldri. Hlutfallslega minna er af eldra fólk og fólk á miðjum aldri. Á Ásbrú er jafnframt óvenju hátt hlutfall erlendra ríkisborgara og töluvert fleiri karlmenn en konur.

## HÚSNÆÐI



1.550 íbúðir á Ásbrú (7000 í Reykjanesbæ)



Hlutfall leiguíbúða hátt - í eigu fárra og stórra leigufélaga



Hátt hlutfall lítilla íbúða undir 70 m<sup>2</sup> og útleigu stakra herbergja



Vaxandi eftirspurn eftir húsnæði og leiguverð hefur hækkað



Engin einbýlishús og lítið um íbúðir yfir 4 herbergjum



120 námsmannaíbúðir og 100 fleiri fyrirhugaðar

## LÝÐFRÆÐI



Mikið af ungu fólk um þrítugt



Fjöldi ungra barna



Hátt hlutfall karlmannna



Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara í atvinnuskyni



Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða

# Gatnakerfi

Tvær aðkomur eru að Ásbrú frá Reykjarnesbraut, en þeirri syðri var nýlega breytt og tekur nú sveig áður en hún nálgast byggðina. Aðalgöturnar á Ásbrú mynda ágætis samfelldni með minni tengigötum, en mikill fjöldi botnlanga og innri gatna draga úr flæði og auka flækjustig. Lokun sumra gatna við girðinguna í kringum flugvallarsvæðið ruglar enn frekar. Þetta veldur því að umferðin safnast á nokkuð fáar götur með miklum hraða og umferðapunga sem skapar hættu fyrir vegfarendur.

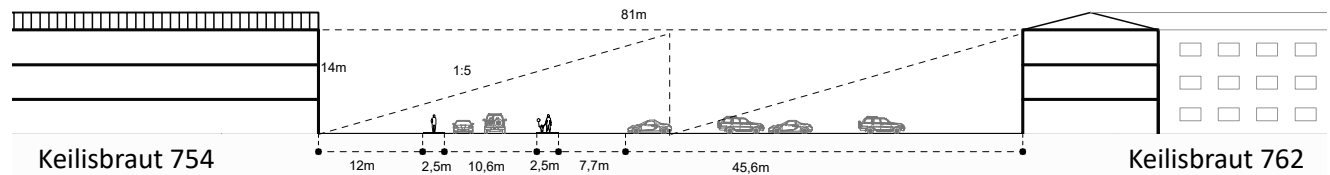
Stór bílastæði eru víða á Ásbrú sem skapar nokkuð einhæft umhverfi. Þar er þörf á að bæta ásýnd. Einnig er þörf á að bæta aðgengi gangandi vegfarenda, en víða vantar gangstéttar.



# Götumynd

Götumynd er það rými sem mætir okkur þegar við ferðumst um götur bæjarins. Að skapa aðlaðandi götumynd er eitt af lykilatriðum við hönnun borgarrýma. Á Ásbrú eru mjög víð og óafmörkuð göturými sem skapast af breiðum götum, fjarlægð bygginga frá götu, fjarlægð milli húsa, stórum bílastæðafælum og ónýttum grasflötum. Þetta fyrirkomulag veldur því að göturými eru óskýr. Skýr afmörkun göturýmis s.s. með byggingum eða gróðri, er mikilvæg til að fólki líði vel að fara um og finnist það öruggt. Opnar, breiðar og beinar götur, geta hinsvegar hvatt til hraðaksturs.

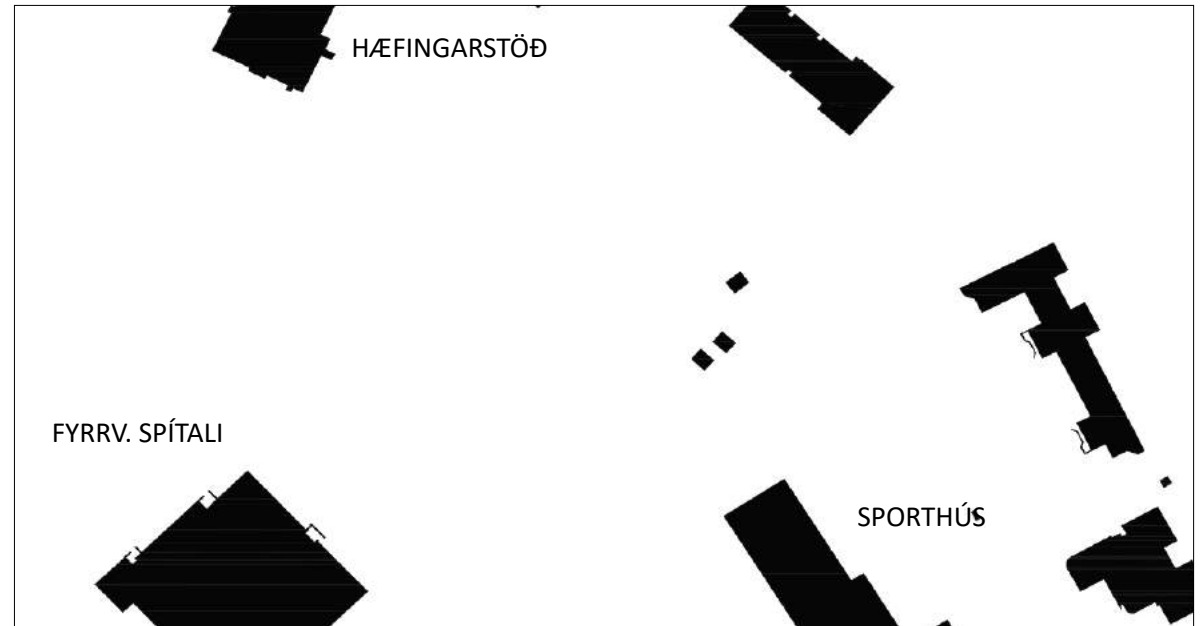
Inngangar og gluggar íbúðarhúsa á Ásbrú snúa almennt ekki að götu en það dregur aftur úr öryggi gangandi vegfarenda þar sem færri augu eru á götunni en ella. Einsleitni í götumyndinni þýðir einnig að fátt áhugavert ber fyrir augu sem veldur því að fólk nennir síður að ganga og umferð eykst. Þetta þarf að laga á Ásbrú.



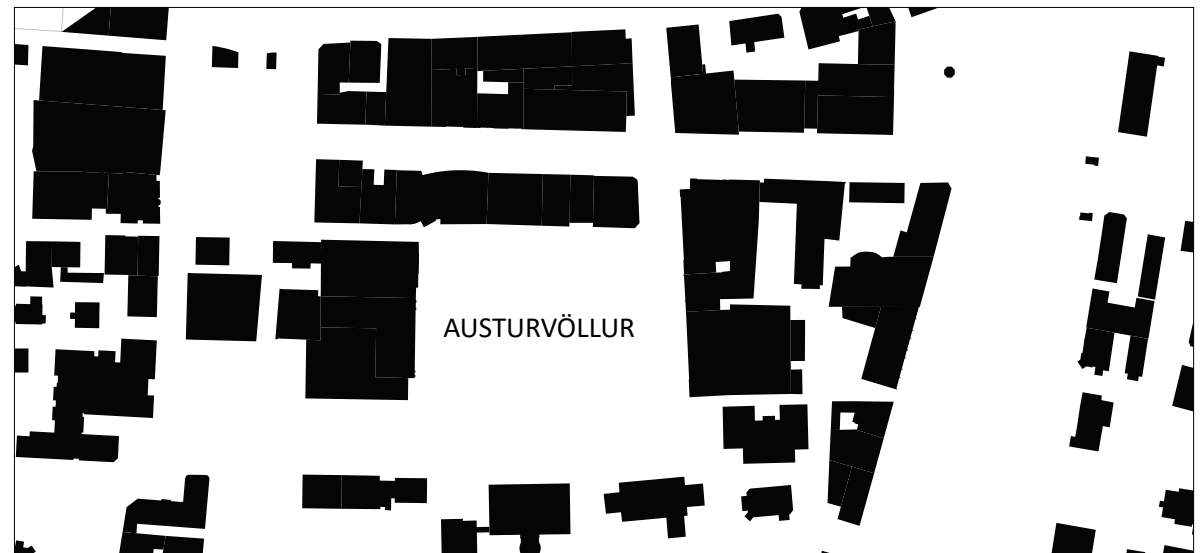
# Byggðamynstur og skali

Þegar horft er á byggðarmynstur Ásbrúar sem heildar blasir við hversu mikið er af ónotuðum og stórum rýmum á milli húsa. Þetta veldur því að byggðin á Ásbrú er mjög dreifð. Útirými, bæði almenningsrými og garðar við fjölbýlishús eru mjög stór og göturými við og illa afmörkuð. Þetta má glögglega sjá þegar byggðin er borin saman við eldri íbúðarbyggð í Reykjavík.

Þetta óskýra og dreifða byggðarmynstur sést hvað best þegar horft er á miðsvæði Ásbrúar. Þar eru hvorki torg né almenningsgarður sem býður upp á að hitta mann og annan. Til samanburðar má líta til svæðisins í kringum Austurvöll, helsta almenningsvæðis höfuðborgarsvæðisins. Þar er hæfilega stórt svæði, vel afmarkað af byggingum með starfsemi á jarðhæð sem snýr út að því. Rýmið verður því lifandi, skjólríkt og áhugavert. Huga þarf vel að því hvernig bæta megi almenningsrýmin á Ásbrú, einkum m.t.t. sólar, skjóls en einnig m.t.t. starfsemi umhverfis þau, þannig að þau verði áhugaverð og lifandi.



Ásbrú - miðsvæði



Reykjavík - miðsvæði



# Íbúakönnun

Í tengslum við skipulagsgreiningu sem unnin var vorið 2018 var framkvæmd rafræn íbúakönnun til að ná fram helstu sjónarmiðum íbúa Ásbrúar. Lykilskilaboðin úr henni voru þau að Ásbrú þyrfti að styrkja áfram sem fjölskylduvænt hverfi þar sem gott væri að búa.

Greinilegt er að íbúum þykir vænt um hverfið sitt en flestar ábendingar um það sem betur mætti fara snéru að umhverfinu á Ásbrú. Sumar þeirra tengjast skipulagi svæðisins beint en aðrar með óbeinum hætti. Helstu niðurstöður má sjá í samantektinni hér til hliðar, en þar er að finna mikilvæg skilaboð sem taka þarf áfram í rammaskipulagsvinnunni.

## ÍBÚAKÖNNUN Helstu skilaboð



### STARFSEMI OG STJÓRNSÝSLA

---

Bæta þarf **viðhald**, umhirðu og öryggi

Auka **nærþjónustu** í göngufæri

Betri aðstaða til **sorpflokkunar**

Bæta **umhverfisvitund** íbúa

Íbúðir á viðráðanlegu verði

Endurvekja **starfsemi** í tómunum húsum

### LANDSLAG OG UMHVERFI

---

Meiri **trjágróður** og plöntur

**Fallegra** umhverfi og **meira skjól**

Vantar skjólgóð **almenningssvæði**

### BYGGT UMHVERFI

---

Auka **fjölbreytileika** byggðar

Efla **söguvitund** svæðis

Gera byggðina **hlýlegri**

Vantar **fjölbreyttari** íbúðir

**Fjölskylduvænt** hverfi

### INFRASTRÚKTUR

---

Betri **göngustíga** og gangstéttir

Bæta **vegtengingar** og minnka flækjustig

Vantar **bílastæði**

Betri **almenningssamgöngur**

# Þéttingarmöguleikar

Mikil íbúafjölgun hefur verið í Reykjanesbæ undanfarin ár. Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 var gert ráð fyrir 18.000 íbúum árið 2030 en þeirri tölu hafði þegar verið náð árið 2018. Í nýrri húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar sem unnin var í mars 2018 er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 7.000 fram til ársins 2030 og verði þá orðnir 25.000. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að byggðar verði um 1000 nýjar íbúðir utan Ásbrúar til 2030, fyrir um 2.300 íbúa. Það er því skortur á húsnæði fyrir u.þ.b. 4.700 íbúa.

Mikið svigrúm er til þéttingar á Ásbrú og mikilvægt að nýta þá innviði sem fyrir eru. Reikna má með að 15.000-18.000 íbúar geti búið á Ásbrú í framtíðinni m.v. hæfilegan þéttleika og fjölbreytt íbúðarform (sjá nánar um hússagerðir í kafla 3). Íbúðarhúsnæði á Ásbrú í dag rúmar um 4.000 íbúa. Innan núverandi byggðar (svokallaðs þéttingarsvæðis, sbr. mynd) er reiknað með u.þ.b. 7.500 íbúafjölgun og að á framtíðarsvæðum megi reisa húsnæði fyrir um 6.500-7.000 íbúa.

Byggt á þessu má áætla að til ársins 2030 verði gert ráð fyrir því að Ásbrú takið við um 4.700 íbúum, sem gerir um 2.050 nýjar íbúðir innan þéttingarsvæðisins.



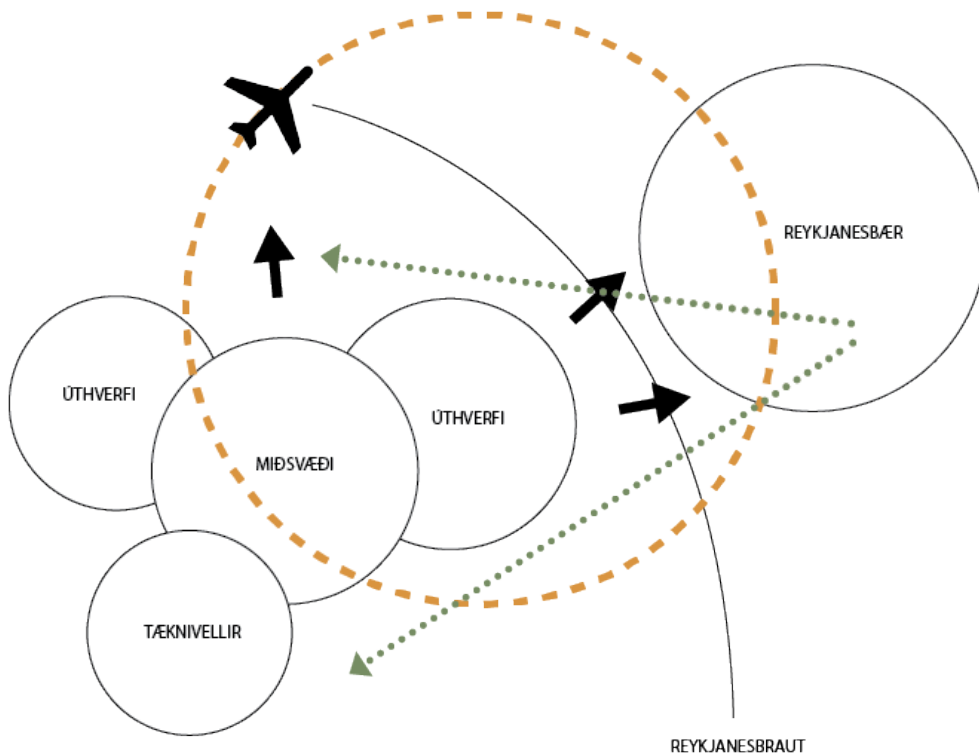




# 3. Stóra samhengið

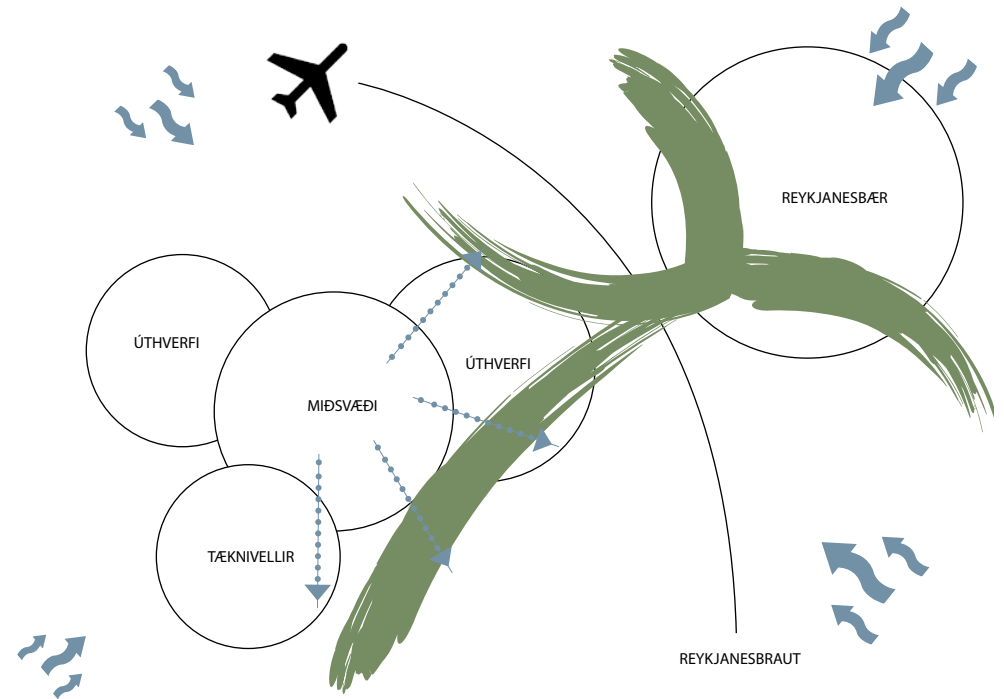
Hér er farið yfir helstu áherslur hvað varðar Ásbrú í víðu samhengi í tíma og rúmi. Settir eru fram fjórir lykilþættir til nánari úrvinnslu og mótunar í rammaskipulagi; tengingar, náttúran, aðdráttaraflíð og arfleifðin.

## Styrkja tengslin út á við



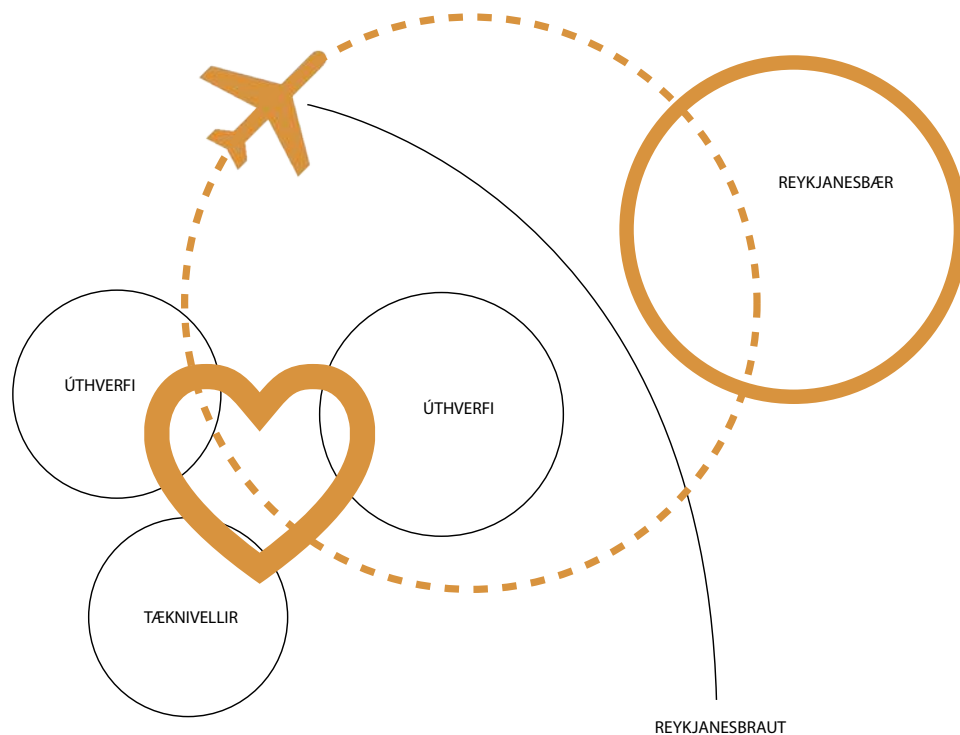
Til þess að styrkja tengsl innan bæjarfélagsins og við Keflavíkurflugvöll er lögð áhersla á skilvirkar, aðlaðandi og skjólgóðar tengingar fyrir alla samgöngumáta. Það verði m.a. gert með því að gera lífæðina svokölluðu að hringtengingu á milli bæjarhluta og atvinnusvæða, fjölga göngu- og hjólastígum og gera þá og göturými skjólgóð. Með skýrum leiðum og kennileitum verði gert auðvelt að rata og almenningssamgöngur verði betri.

## Samtvinnna náttúru og byggð



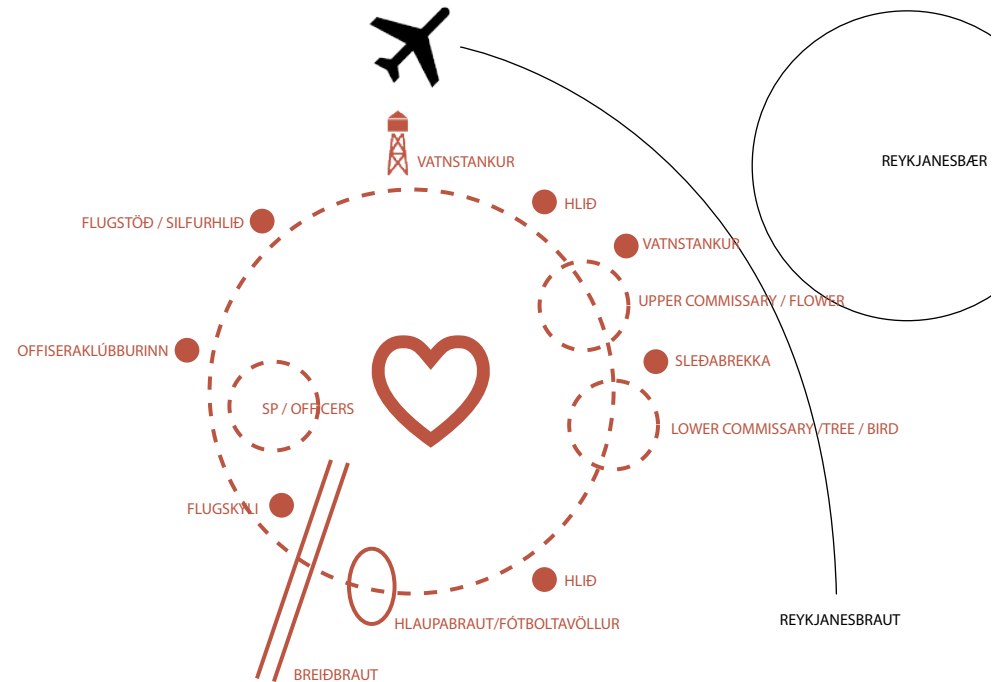
Nálægð við náttúruna innan byggðar og umhverfis hana eru mikil gæði fyrir íbúa Ásbrúar. Lögð verði áhersla á að bæta útivistargildi opinna svæða með því að rækta upp græna jaðra sem styrkja tengsl milli bæjarhluta og skapa skjól. Innan þeirra verði fjölbreyttir reitir fyrir margskonar útivist og upplifun. Umhverfissvænar áherslur verði hafðar að leiðarljósi.

## Styrkja hjarta við lífæðina



Lífæðin tengir saman miðsvæði innan Reykjanesbæjar og því er mikilvægt að styrkja hjarta Ásbrúar og gera það að aðráttarafli, eða svokölluðu akkeri, við lífæðina. Hjarta byggðarinnar og lífæðin verði að suðupunkti fyrir nýsköpun, atvinnu, afþreyingu, samveru, ferðapjónustu, sögu o.fl.

## Viðhalda tengslum við söguna



Ásbrú býr yfir áhugaverðri sögu sem er hluti af svæðinu og verðmætur grunnur fyrir áframhaldandi þróun byggðarinnar. Sagan verði sýnileg í byggðinni með því að viðhalda byggingum og kennileitum sem hafa sögulegt mikilvægi. Þessa staði má svo tengja saman og mynda einskona söguslóð þar sem upplýsingum um fyrri tíma er miðlað, t.d. með söguskiltum, afþreyingu eða listaverkum.

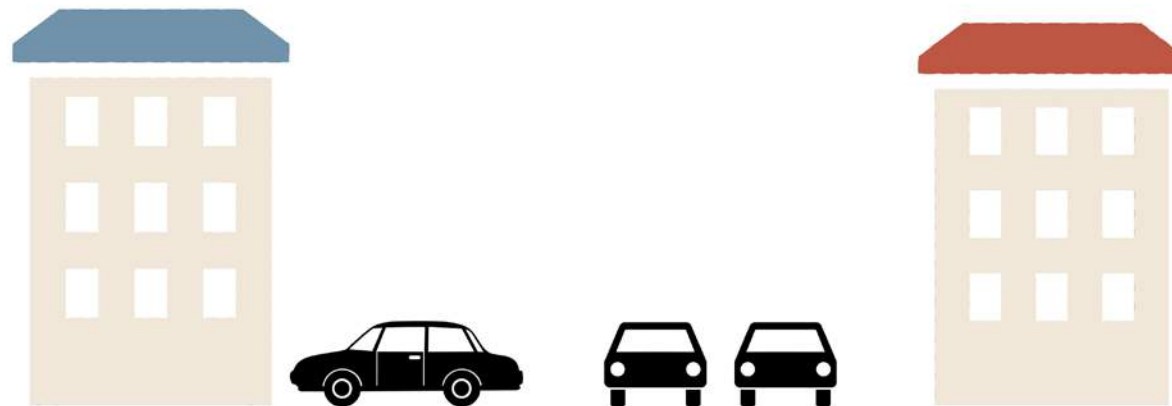




# 4. Áskoranir og leiðarljós

Greiningarvinnan hefur leitt í ljós fjórar megináskoranir fyrir Ásbrú sem bregðast þarf við til þess að bæta byggðina og samfélagið til framtíðar. Út frá þeim eru svo sett fram leiðarljós sem bregðast við áskorunum og slá tóninn fyrir áframhaldandi stefnumörkun í rammaskipulagi.

# Byggðamynstur og mannlíf



## Áskorun: Hvernig sköpum við lifandi bæjarumhverfi?

Ásbrú ber mörg einkenni einsleits úthverfis með litlum þéttleika byggðar og aðskildri landnotkun. Það þýðir að langt getur verið á milli heimila og þjónustu sem aftur ýtir undir bílanotkun með tilheyrandi umhverfis- og heilsufarsáhrifum. Gatnakerfið er gjarnan gisið og ósamfellt með illa skilgreindum göturýmum.

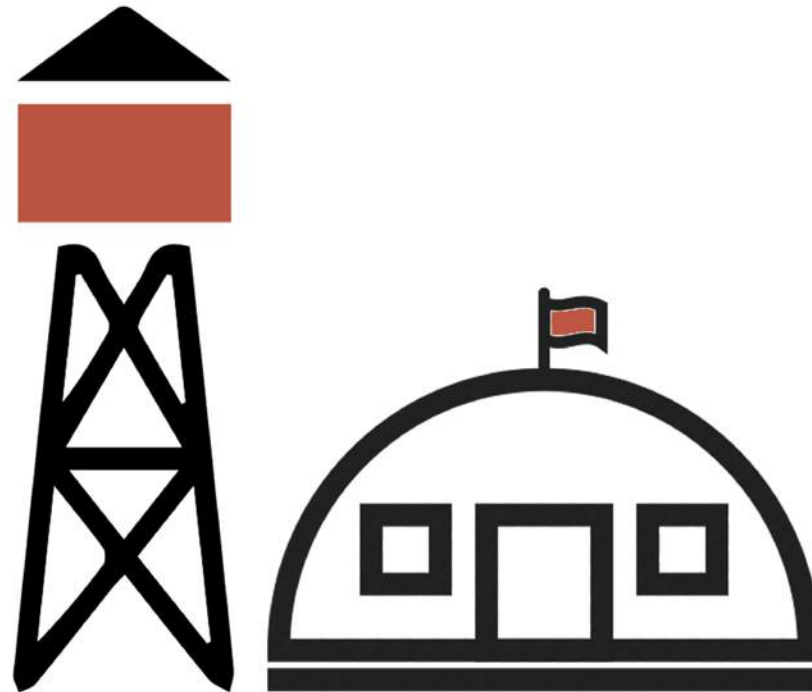
## Leiðarljós: Úthverfi verður að bæjarhluta

Til þess að skapa lifandi bæjarumhverfi sem fólki líður vel í verði lögð áhersla á blandaða landnotkun og að þetta byggð til þess að skapa gönguvænna umhverfi. Gatnakerfið verði samhangandi með betri tengingum og vel skilgreind göturými setji vistvænar samgöngur í forgang.

# Axartröð Odins Lane



# Saga og menningararfleið



## Áskorun: Hvernig nýtum við menningararfinn?

Á Ásbrú eru ýmis menningarsögulega mikilvæg mannvirki og kennileiti sem bera vitni um afgirt samfélag bandaríkjamanna í ókunnugu landi. Þrátt fyrir að herinn sé farinn þá er þessi saga hluti af svæðinu og áhugaverð fyrir framtíðarkynslóðir. Hún er jafnframt einstök á Íslandi þar sem önnur sambærileg svæði er ekki að finna á landinu.

## Leiðarljós: Styrkja staðaranda

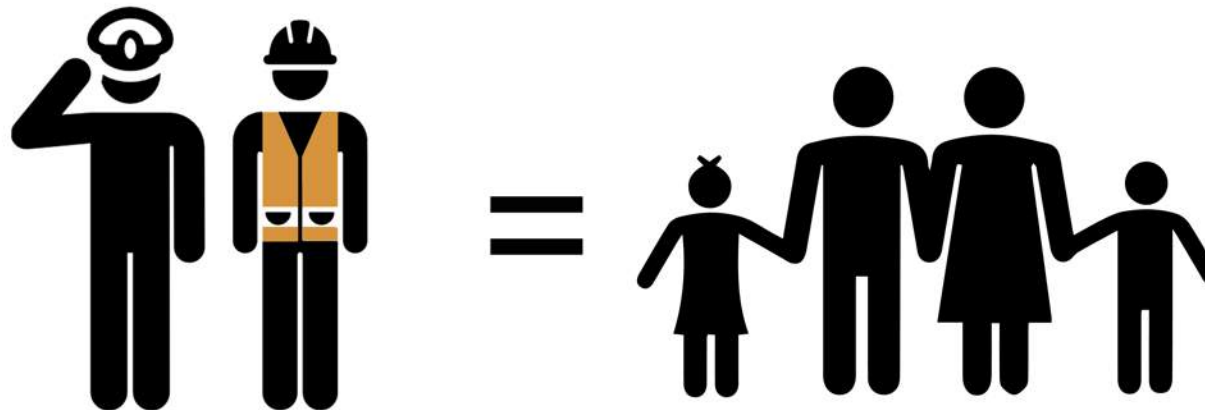
Staðandinn verði styrktur með því að hlúa að mannvirkjum með menningarsögulegt gildi, gera söguna sýnilegri og viðhalda kennileitum. Haldið verði í dulúð svæðisins, og sagan notuð til að þróa karakter svæðisins áfram og skapa tækifæri fyrir list með sögulega tengingu í almenningsrýmum. Byggðin verði gerð fjölbreyttari með hlýlegri efnisnotkun, mismunandi húsagerðum og margbreytilegum þakgerðum.



ASBRU ATLANTIC STUDIOS



# Fólk og fjölmening



## Áskorun: Hvernig stuðlum við að fjölskylduvænu og fjölbreyttu samfélagi?

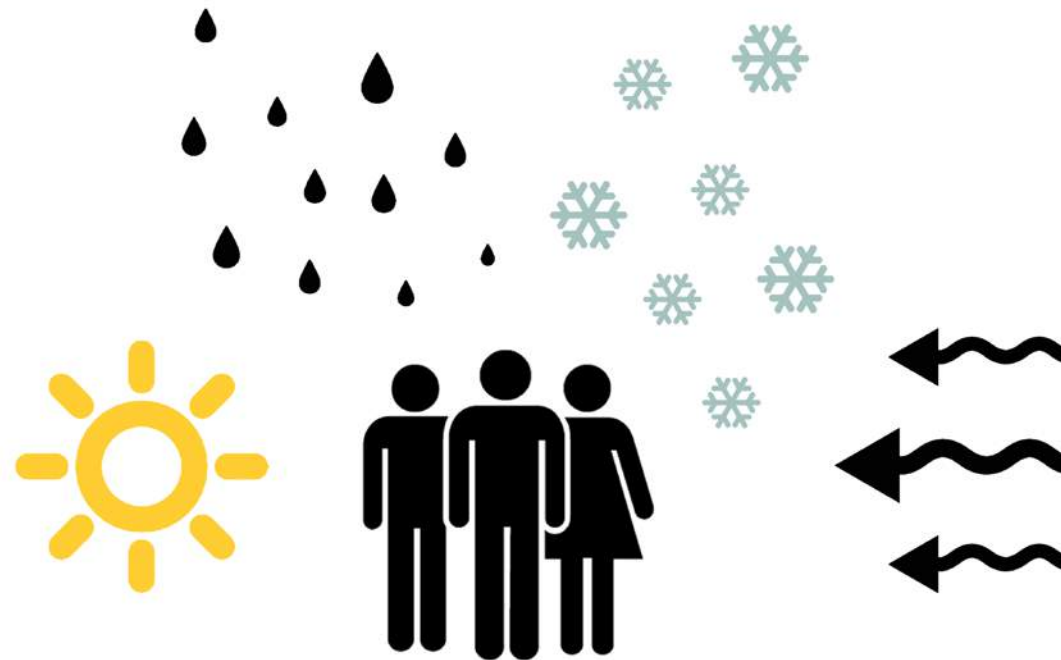
Á tímum hersins voru á svæðinu erlendir hermenn og fjölskyldur þeirra, oft með ólíkan bakgrunn. Í dag hafa aukin umsvif á Keflavíkurflugvelli gert það að verkum að fjöldi erlendra ríkisborgara, með ólíkan bakgrunn, koma til landsins í atvinnuskyni og margir dvelja á Ásbrú. Þeim fylgja einnig fjölskyldur sem þurfa að aðlagast íslensku samfélagi og læra tungumálið. Fjölmening einkennir því svæðið, en um leið einsleitni í aldurssamsetningu.

## Leiðarljós: Ásbrú fyrir alla samfélagshópa

Taka þarf tillit til mismunandi samfélagshópa m.a. með hagkvæmum íbúðum að ólíkum stærðum og gerðum sem stuðla að félagslegri blöndun og henta öllum kynslóðum. Gert verði ráð fyrir samkomustað fyrir almenning miðsvæðis í bæjarkjarnanum, t.d. torgi, garði og/eða annarri aðstöðu til samkomuhalda. Einnig verði lögð áhersla á fjölbreytt almennings- og einkarými innan hverfisins, bæði úti og inni, sem henta ólíkum aldurshópum.



# Veðurfar og árstíðir



## Áskorun: Hvernig eflum við árstíðabundna útivist?

Útivist er nauðsynlegur partur af daglegu lífi, eflir heilsu og gefur slökun frá amstri dagsins. Á norðlægum slóðum eins og Íslandi getur kuldi, vindur, myrkur og úrkoma hinsvegar hamlað útiveru. Í skipulagi borgarhverfa á norðurslóðum er því sérstaklega mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl svæði sem snúa vel við sólu. Þannig má auðvelda útivist á öllum árstíðum.

## Leiðarljós: Skapa sólrík og skjólsæl svæði

Hugað verði að því að rými njóti sólar og að form bygginga sé nýtt til að brjóta upp vind úr helstu vindáttum. Með þéttingu byggðar skapast betra nærveður og tækifæri skapast fyrir sól- og skjólrík útirými á völdum stöðum. Landmótun á grænum jörðum verði hagað þannig að dragi úr álagi vinds og grænar tengingar innan byggðar skapi gott aðgengi að náttúrunni sem umlykur Ásbrú. Sjálfbær miðlun ofanvatns verði nýtt til að fegra umhverfið og gera göturými grænni. Ýtt verði undir árstíðabundna útivist í bæjarumhverfinu með fjölbreyttum almenningsrymum.







# 5. Skipulagsáherslur

Á næstu síðum er gerð grein fyrir þeim skipulagsáherslum sem lagt er til að verði mótaðar og útfærðar nánar í rammaskipulagi.



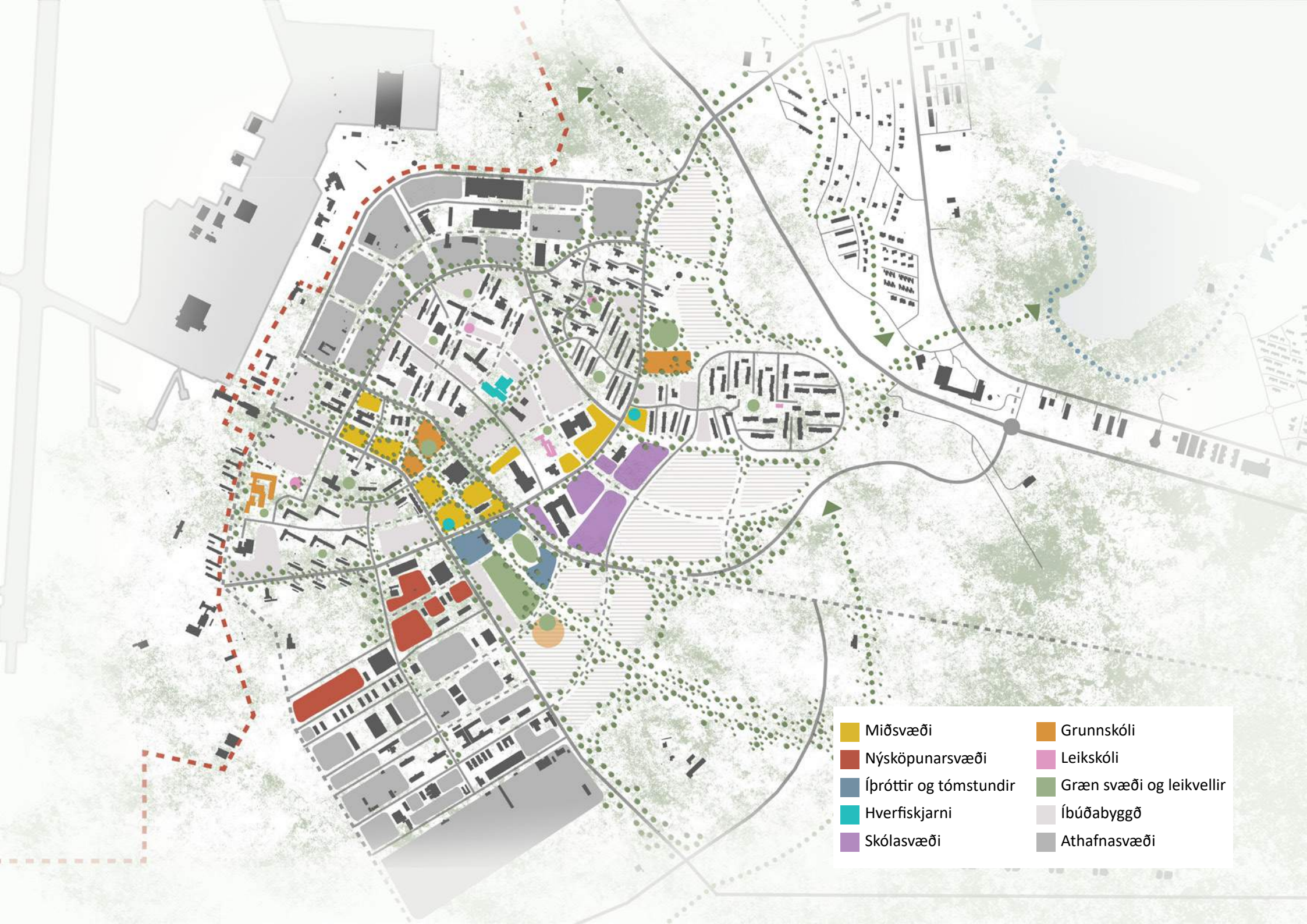
## Heildarsýn

Lögð er áhersla á að breyta Ásbrú úr úthverfi í aðlaðandi bæjarhluta með bæjarbrag og sérstöðu. Það er m.a. gert með þéttingu núverandi byggðar og aðgengilegra gatnakerfi sem eykur gönguvænleika og bætir flæði um svæðið. Haldið er í gæði náttúrunnar með grænum jöðrum og góðum tengingum við útivistarstíga umhverfis Ásbrú. Blágrænar ofanvatnslausnir eru nýttar til að hreinsa og miðla ofanvatni. Þær munu móta þann landslagskarakter sem einkennir byggðina og kemur til með að breyta ímynd Ásbrúar. Saga og menningararfleið eru nýtt til þess að efla framtíðarbyggð og skapa staðaranda á Ásbrú.

Tvær aðkomur eru að Ásbrú og þar sem þær mætast verður til hjarta samfélagsins, miðsvæðið þar sem fólk mætist í amstri hversdagsins. Þar er þétt og lífleg byggð með hverfiskjarna þar sem finna má bæjartorg sem sækir líf í matvöruverslun, Sporthúsið, kaffihús og aðra þjónustu. Grænn geiri mótar yfirbragð miðsvæðis og tengir saman verslun og þjónustu, grunnskóla, íþróttasvæði og almenningsgarð. Hjartað er tengipunktur við önnur svæði sem styrkja miðsvæðið og hafa að geyma fjölbreytta landnotkun og karakter.

Tæknivellir er svæði þar sem nýsköpun og tækni koma saman. Svæðið sameinar almenning og iðnað og styrkir tengsl á milli náms og atvinnulífs t.d. með nýsköpunarsetri. Íþrótt- og tómsundasvæðið er grænt svæði fyrir samfélagsnot með fótboltavelli, íþróttahúsi, sundlaug og almenningsgarði. Í kringum Keili er “kampus” með stúdentaíbúðum, nýjum framhaldsskóla og gagnfræðaskóla. Þar skapast tækifæri til þess að efla tengsl á milli menntastíga. Þegar svæðið er orðið fullbyggt er gert ráð fyrir þremur smærri hverfiskjörnum með matvöruverslun og helstu nauðsynjum í göngufæri við helstu íbúðasvæði. Einnig er búið að staðsetja fjóra nýja grunnskóla í góðum tengslum við íbúðarbyggð og öruggum tengingum við íþrótt- og tómsundasvæðið.

Mikilvægt er að skipulagið geti tekist á við breytingar í samfélaginu og efnahagslegar breytingar í framtíðinni (íbúðapróun og samdrátt/vöxt). Því er lögð áhersla á að þetta og bæta núverandi byggð fyrst. Síðan verði uppbyggingarsvæði stækkað í framtíðinni þegar þörf reynist á.



# Hverfi barnanna

Lykilatriði er að Ásbrú þróist áfram sem fjölskylduvænt hverfi þar sem börnum líður vel. Hverfi sem er aðgengilegt og gott fyrir börn er líka gott fyrir eldra fólk og þjónar hagsmunum heildarinnar þegar kemur að lýðheilsu og vellíðan.

Við skipulag Ásbrúar skiptir staðsetning skóla og íþróttastarfs í göngufæri fyrir börn því miklu máli, þar sem aðgengi eftir öruggum og aðlaðandi leiðum er tryggt. Í dag er eini grunnskóli Ásbrúar (1) staðsettur í jaðri byggðarinnar vestanmegin og því ekki í góðu göngufæri fyrir fjölda barna sem býr í austurhluta hverfisins. Þess vegna er lagt til að næsti skóli (2) verði byggður í austurhluta byggðarinnar, hjá sleðabrekku hverfisins. Þegar svo byggðin á miðsvæði Ásbrúar fer að þéttast verður þriðja skólanum bætt við (3) miðsvæðis eða núverandi skóli færður þangað. Þegar hverfið þéttist enn meira gæti verið þörf á fjórða skólanum (4) og jafnvel þeim fimmta (5) þegar fram líða stundir.

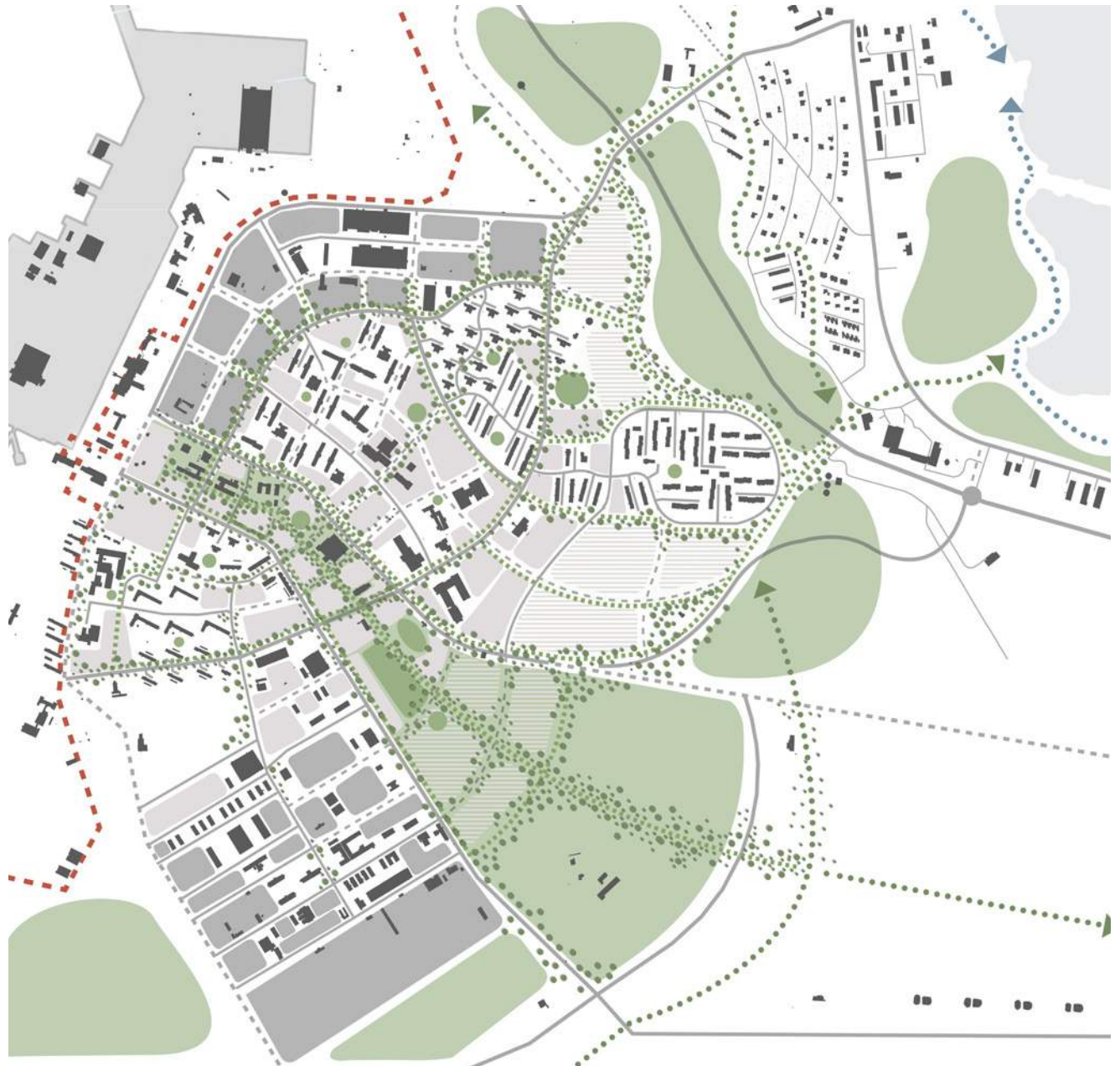
Lagt er til að íþrótt- og tómsvæðið verði staðsett við almenningsgarð í grænum geira sem leiðir frá náttúrunni umhverfis Ásbrú upp að miðbænum. Þaðan verði tryggðar góðar, grænar gönguleiðir að öllum skólum hverfisins og þaðan áfram út í hvert skólahverfi.



# Landslag og tengingar

Reykjanes býr yfir einstakri náttúru, jarðvarma, hrauni, fjölskrúðugum fjörum og sérstæðu landslagi sem einkennist af flatneskju og auðn. Þrátt fyrir nálægð við þessa náttúru er Ásbrú staðsett á landsvæði sem er fremur fábreytt frá náttúrunnar hendi og nýtur lítils skjóls af landslagi.

Við skipulag Ásbrúar er lögð áhersla á að skapa tengingar við nærliggjandi gönguleiðir og græn svæði sem mörg tengjast búsvæðum meðfram sjávarsíðunni. Til þess að styrkja tengsl á milli bæjarhluta innan Reykjanesbæjar er mikilvægt að efla græna geirann sem liggur frá Njarðvíkurfitjum að Ásbrú. Græni geirinn mótar svo jaðra Ásbrúar og skapar skjól frá tíðustu vindáttum. Yfirbragð grænu svæðanna við jaðra Ásbrúar er náttúrulegt á meðan svæðin innan byggðarinnar verða minni og mótaðri. Öll grænu svæðin munu að hluta til mótast af ofanvatnsrásum og tjörnum vegna blágrænna ofanvatnslausna. Trjágróður verður notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar og götutré skapa grænar tengingar inni byggðina.



# Opin svæði

Grænu svæðin innan Ásbrúar verða lítil og skjólgóð og vel tengd með kerfi grænna stíga inn á milli húsanna.

Þessi svæði munu einkennast af bæjaryfirbragði og mótast af ofanvatnslausnum í formi rása, tjarna og gróðurs.

Grænn geiri liggur inn í byggðina að miðsvæði Ásbrúar og gefur miðsvæðinu sérkenni. Almenningsgarður og votlendi eru hluti af græna geiranum og munu verða nýtt sem búsvæði sem munu auka vistfræðilega fjölbreytni á Ásbrú. Við hönnun almenningssvæða verður vísað í landslagseinkenni á svæðinu og hrátt yfirbragð. Notast verður við náttúrusteina, hraun og staðbundinn gróður sem efnivið til þess að ýta undir náttúrulegt yfirbragð.

Staðsetning og yfirbragð opnu svæðanna verður útfært nánar í rammaskipulagi.



*Græn svæði í jöðrum einkennast af náttúrulegu yfirbragði.*



*Græn svæði innan byggðar einkennast af bæjaryfirbragði.*



# Blágrænar ofanvatnslausnir

Berggrunnur Ásbrúar er að mörgu leyti sérstakur þar sem jarðlögin hafa óvenju hátt lektargildi og jarðvegurinn er þunnur. Yfirborðsvatn á því nokkuð greiða leið niður að grunnvatni með tilheyrandi mengun, nema eitthvað sé að gert.

Lagt er til að nýttar verði nýjar og umhverfsvænar leiðir við meðhöndlun ofanvatns við Ásbrú, svokallaðar blágrænar ofanvatnslausnir. Segja má að með því komi blágrænu ofanvatnslausnirnar „aftur heim“, því að Kaninn nýtti þær á sínum tíma á Ásbrú. Með því eru nýttar náttúrulegar leiðir við meðhöndlun ofanvatnsins í stað þess að leiða það burtu úr hverfinu í rörum. Ofanvatninu er því veitt niður í jarðveg eins nálægt þeim stað og það fellur og kostur er.

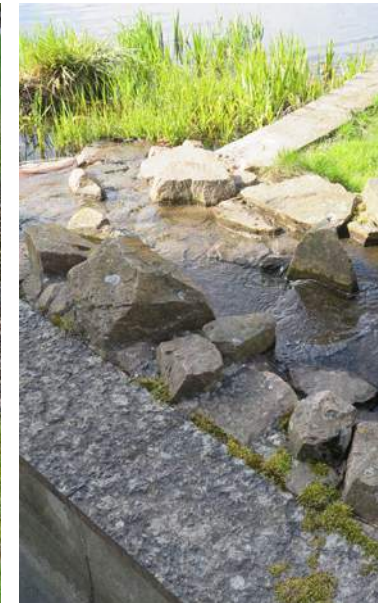
Ávinningur blágrænna ofanvatnslausna er margþættur, s.s.

- hreinna ofanvatn
- grænna umhverfi
- aukinn líffræðilegur fjölbreytileiki
- lægri stofn- og rekstrarkostnaður fráveitukerfa
- minni flóðahætta.

Leitast er við að beina ofanvatni af þökum og öðru þéttu yfirborði ofan í jarðveg sem næst upptökum sínum og unnt er.

Í almenningsrymum, meðfram stígum og götum verða samtengdar grónar rásir og lautir þar sem ofanvatnið getur sigið niður í jarðveg. Jarðvegurinn þjónar jafnframt þeim tilgangi að hreinsa og brjóta niður mengunarefni. Þannig myndast samfelld gróðurrik svæði sem gegna því sameiginlega hlutverki að taka við ofanvatni og grænka byggðina um leið. Grænir geirar meðfram götum munu taka við ofanvatninu frá þeim, sía og hreinsa áður en það sigur niður í grunnvatnið. Ofanvatnskerfið, með opnum grasi grónum vatnsrásum og tjörnum, myndar þannig hluta af því landslagi sem einkenna mun byggðina.

Blágrænar ofanvatnslausnir verða útfærðar nánar í rammaskipulagi.



Blágrænar ofanvatnslausnir með náttúrulegt yfirbragð (mjúkar lausnir).



Blágrænar ofanvatnslausnir með manngert yfirbragð (harðar lausnir).

# Aðgengi

## Umferð bifreiða og fótgangandi

Það sem einkennir skilvirkt gatnakerfi eru góðar tengingar og flæði sem leiðir fólk á milli mikilvægra svæða. Á Ásbrú eru margir botnlangar og innri götur sem draga úr flæði og auka flækjustig.

Skipulagsáherslur fyrir Ásbrú miða að því að bæta samfelldni gatna og auka flæði umferðar með því að tengja saman botnlanga og innri götur miðsvæðis. Með því skapast betri tengingar fyrir akandi, hjólandi og gangandi þar sem aðgengi er aukið úr öllum áttum.

Gönguvænleiki byggðarinnar verði bætur með þéttingu byggðar, en við það styttest fjarlægðir á milli húsa. Umferð fótgangandi verður almennt um gangstéttar meðfram götum þar sem lögð er áhersla á lifandi og öruggt göturými. Nokkrir göngustígar liggja einnig um græn svæði og tengjast núverandi útivistarstíg sem kallast Landgönguleið. Trjágróður er notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar meðfram stígum.

Mikil áhersla er lögð á að koma í veg fyrir að þungaumferð keyri í gegnum íbúðarhverfin á Ásbrú. Þetta þarf sérstaklega að skoða í samhengi við athafnasvæðin við Háaleitishlað og Tæknivelli og mætti leysa t.d. með hringtengingu sem leiðir þungaumferð inn og út af svæðinu.



# Göturými

Unnið er með þrjár mismunandi götutýpur á Ásbrú sem skapa örugg göturými fyrir alla. Grænar götur umkringja byggðina og tengja við græna jaðra umhverfis Ásbrú og út frá þeim liggja bæjargötur og vistgötur þar sem áhersla er á hægari umferð. Bæjargötur og vistgötur eru álíka nema vistgötur leggja meiri áherslu á hægari umferð og verða staðsettar þar sem börn eru að leik t.d. upp við skóla og við íbúðargötur.

## Græn gata

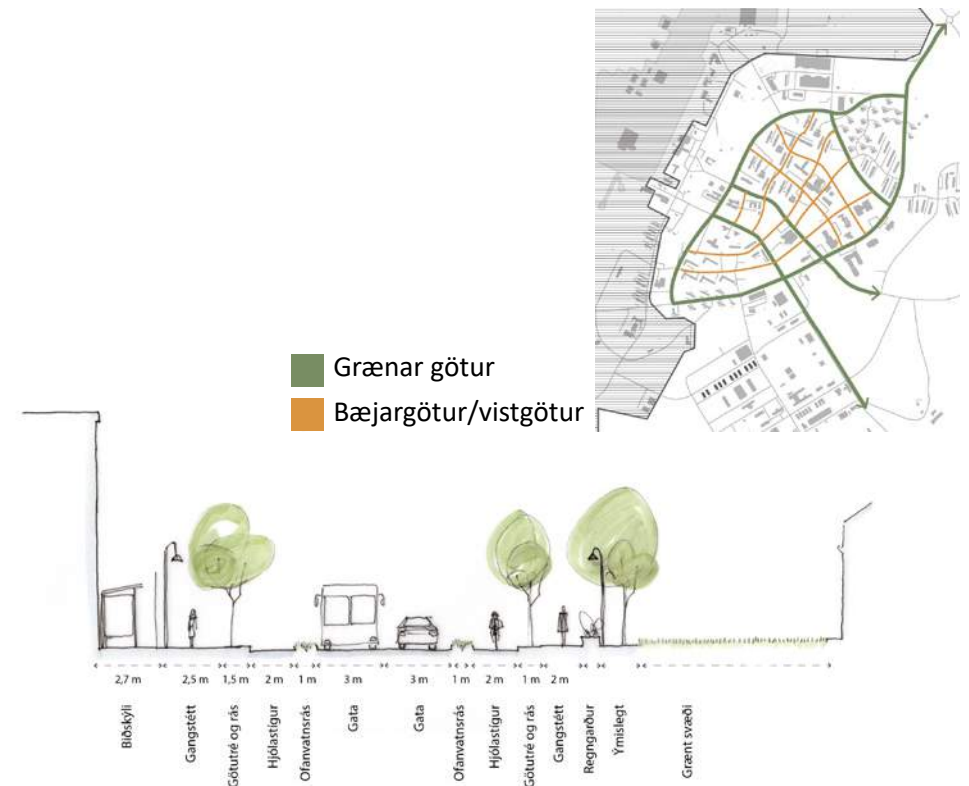
- Meiri umferð
- Víðara göturými sem er afmarkað með gróðri
- Meiri aðskilnaður akandi og gangandi
- Hjólastígar og almenningssamgöngur
- Lifandi göturými
- Verslun og þjónusta á neðri hæðum þar sem við á

## Bæjargata

- Hæg umferð
- Fíngerðara göturými
- Verslun og þjónusta á neðri hæðum þar sem við á
- Framhliðar húsa snúa að götu - augu á götunni
- Bílastæði meðfram götu
- Lifandi göturými

## Vistgata

- Gangandi vegfarendur í forgang
- Hæg umferð og börn að leik
- Gatan brotin upp með bílastæðum
- Hraðahindranir
- Vistgötur merktar með sérstöku skilti



Grænar götur umkringja byggðina og tengja við græna jaðra.



Bæjargötur og vistgötur liggja út frá grænum götum.

# Bílastæði

Mikill fjöldi bílastæða sem umkringja íbúðarblokkirnar á Ásbrú gera það að verkum að byggingarnar mynda lítil tengsl við götuna og þar af leiðandi skapast engin götumynd. Lítið er gert til að gera bílastæðin aðlaðandi eða draga úr ásýnd þeirra frá götum og eru þau mjög stór og áberandi í bæjarmyndinni.

Lögð er áhersla á að í nýju rammaskipulagi fyrir Ásbrú verði dregið úr sýnileika bílastæða með því að þetta byggð í kringum bílastæðin. Í staðinn fyrir að safna bílum fyrir á stórum bílastæðum er þeim komið fyrir á minni svæðum, meðfram götum, inn á milli húsa og inni í innri görðum. Bílastæðin eru fegruð með gróðri og gerð umhverfisvænni með gegndræpu yfirborðsefni sbr. blágrænu ofanvatnslausnirnar, þar sem við á.

Staðsetning bílastæða verður útfærð nánar í rammaskipulagi.



# Almennings- samgöngur

Leitast er við að Ásbrú verði gönguvænt hverfi þar sem vistvænar samgöngur eru settar í forgang. Í dag eru almenningsamgöngur stoppar á Ásbrú, bæði innanbæjar og til höfuðborgarsvæðisins. Þess vegna er mikilvægt að fjölga ferðum strætó þannig að strætó komi á 15 mínútna fresti yfir daginn innanbæjar. Einnig þarf að huga að fleiri strætóferðum um helgar og bættum kvöldakstri innan Reykjanesbæjar.

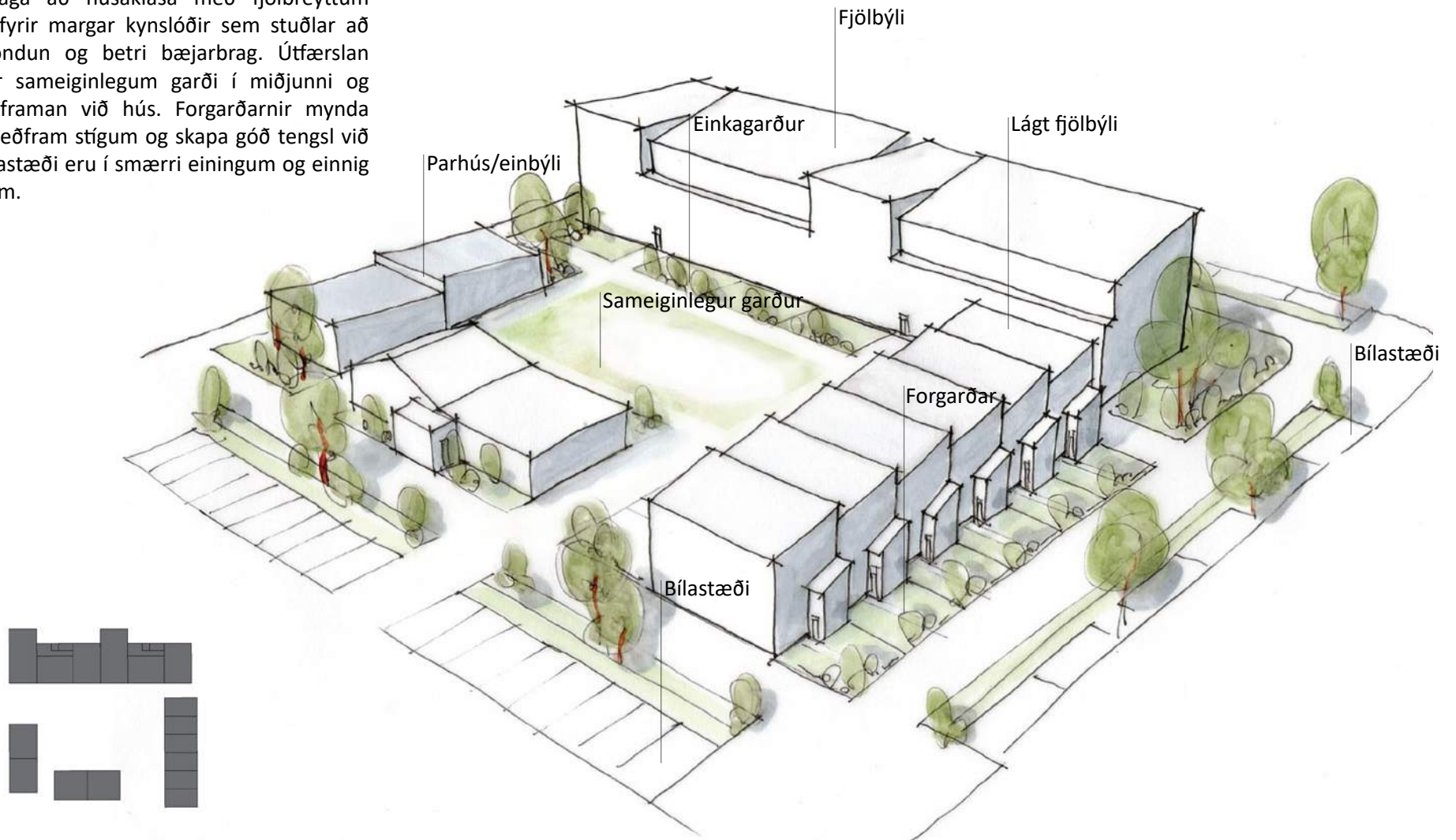
Hér er sett fram fyrsta tillaga að framtíðar strætókerfi fyrir Ásbrú. Þar sem allar þrjár línurnar mætast þarf nýr miðbær á Ásbrú að vera. Þar verður í raun samgöngumiðstöð Ásbrúar. Biðstöðvar skulu tengjast helstu kjörnum á svæðinu og vera innan fimm mínútna göngufæris (400 m radíus).

Kerfi almenningsamgangna og staðsetning stoppistöðva verður útfærð nánar í rammaskipulagi.



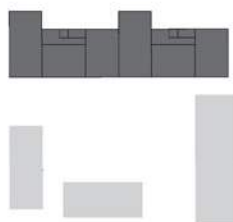
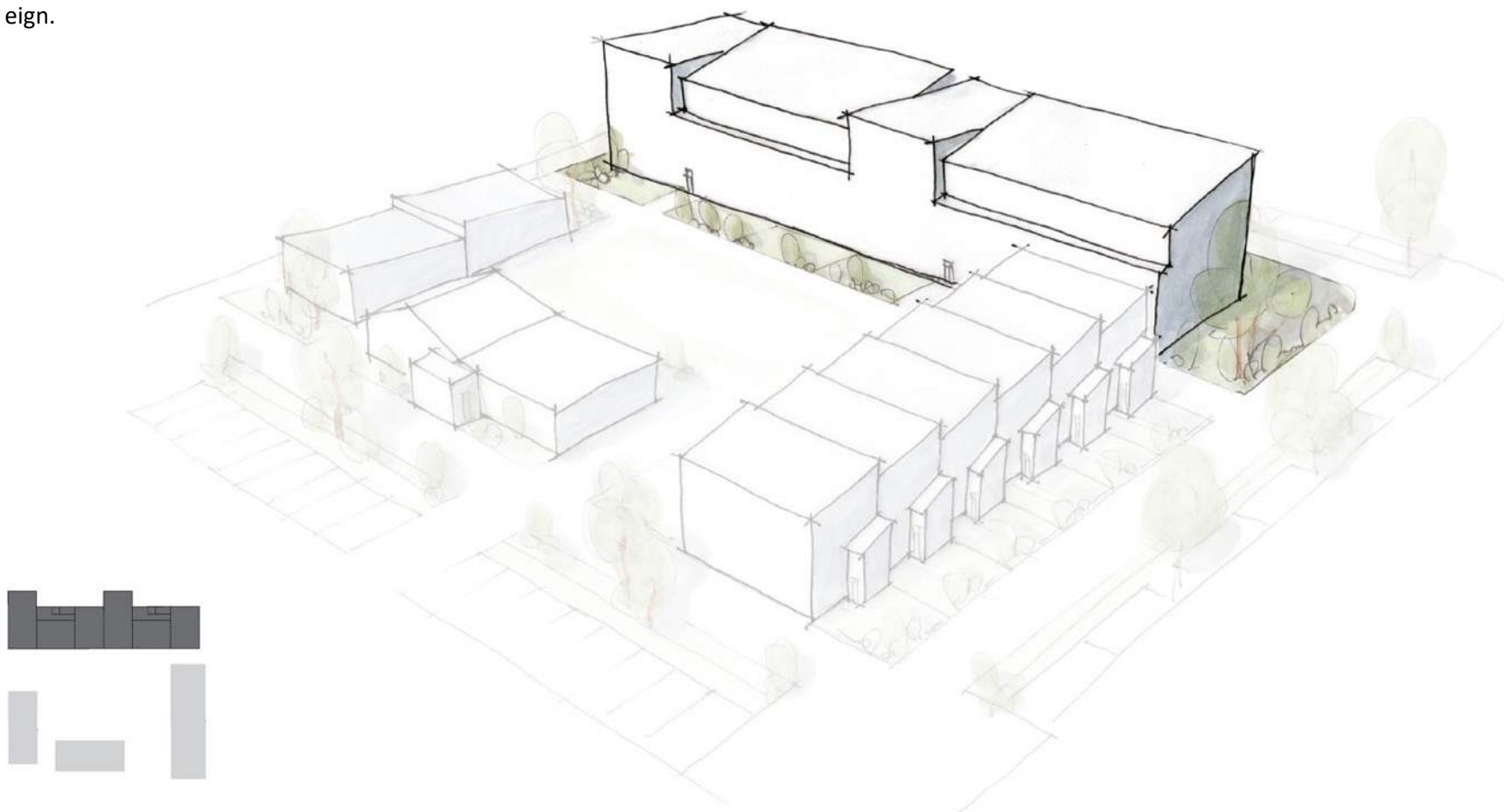
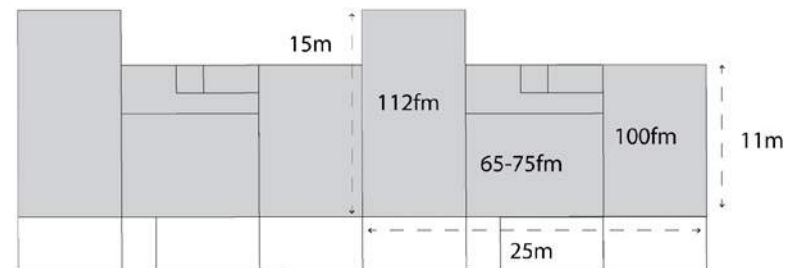
# Húsagerðir

Mikilvægt er að stuðla að fjölbreyttu og fjölskylduvænu samfélagi og leggja áherslu á að innflytjendur aðlagist sem best íslensku samfélagi. Í þessu skipulagi er sett fram tillaga að húsaklasa með fjölbreyttum íbúðagerðum fyrir margar kynslóðir sem stuðlar að félagslegri blöndun og betri bæjarbrag. Útfærslan gerir ráð fyrir sameiginlegum garði í miðjunni og einkagarðum framan við hús. Forgardarnir mynda mjúka jaðra meðfram stígum og skapa góð tengsl við göturýmið. Bílastæði eru í smærri einingum og einnig meðfram götum.



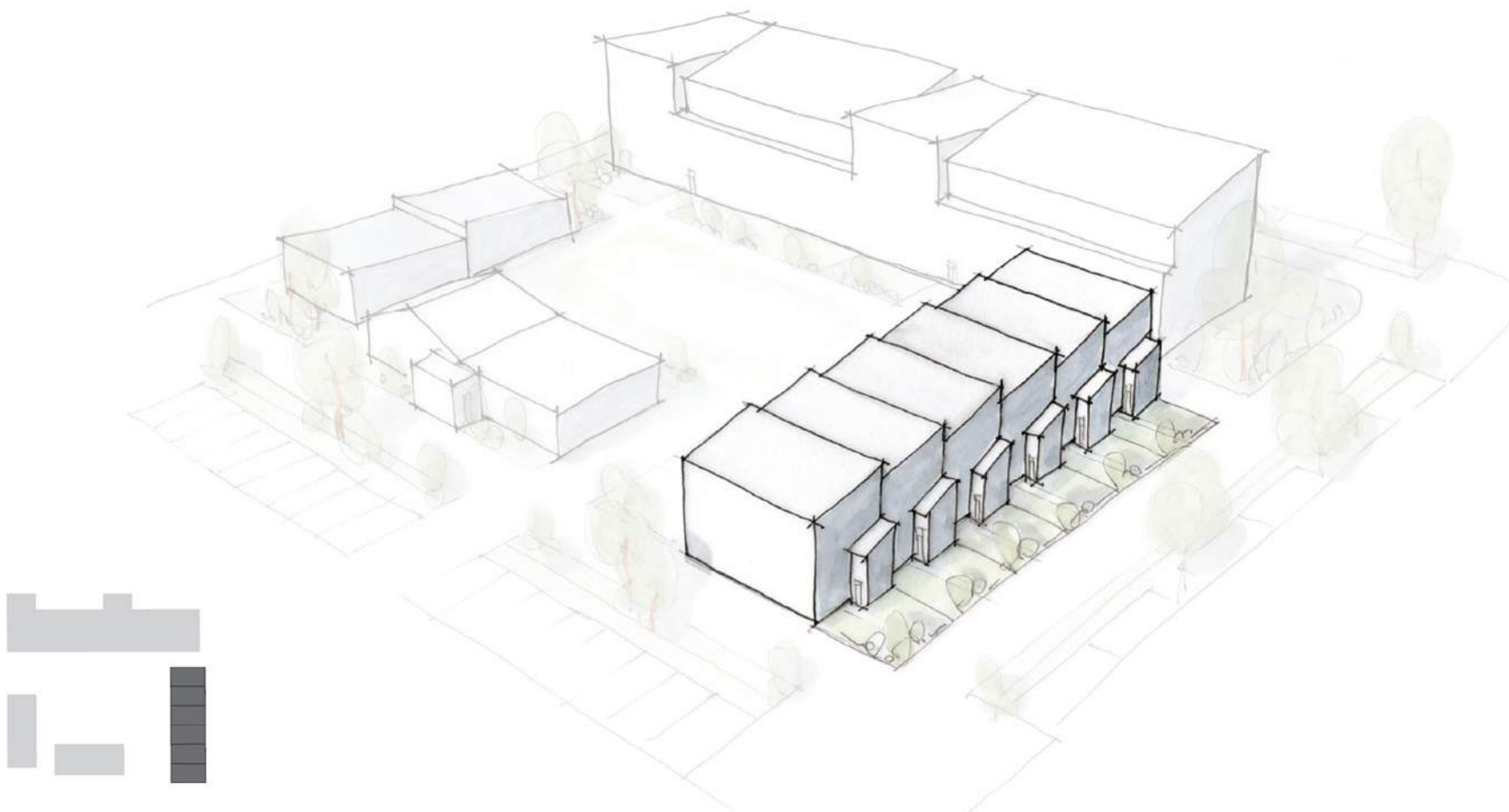
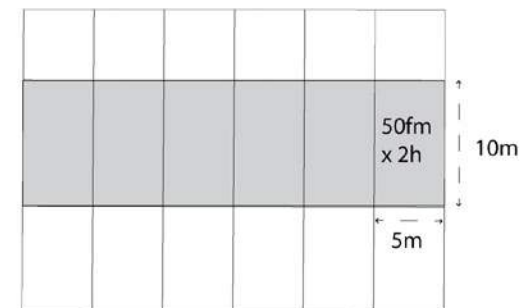
## Fjölbýli

Núverandi fjölbýlishús á Ásbrú eru öll þriggja hæða og því er reynt að brjóta upp þá hæð til að skapa meiri fjölbreytileika. Ný fjölbýlishús geta verið 2-4 hæðir með þrjár misstórar íbúðir á hverri hæð. Íbúðagerðirnar henta ólíkum fjölskyldugerðum og kynslóðum t.d. fjölskyldum, ungu fólki, einstaklingum og eldra fólki. Á neðstu hæð er garður eða verönd og á efri hæðum eru svalir. Lagt er til að boðið verði upp á íbúðir sem henta vel sem fyrsta eign.



## Lágt fjölbýli

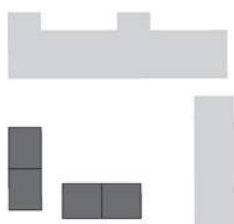
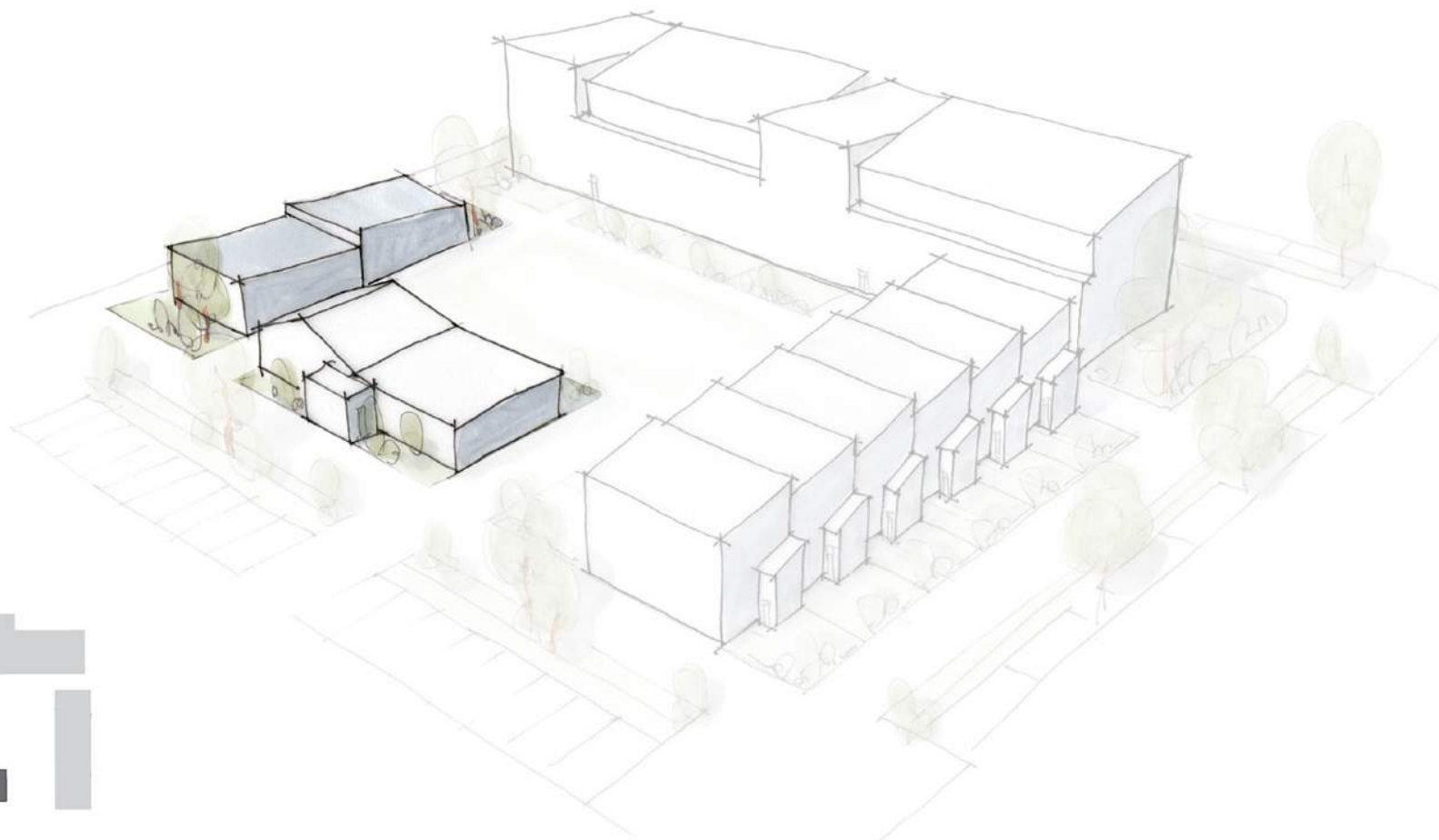
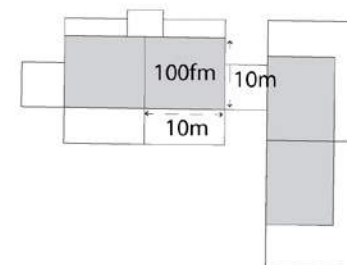
Til þess að ná fram félagslegri blöndun á Ásbrú er lögð áhersla á að bjóða upp á nýjar húsagerðir. Raðhúsin eru tveggja hæða og íbúðirnar stærri heldur en það sem er í boði í fjölbýlishúsunum. Þarna er möguleiki á að færa sig um set þegar fjölskyldan stækkar og vera með eigin garð. Bakgarðurinn vísar inn í sameiginlegan garð í miðjunni og forgarðurinn skapar fallega aðkomu og skemmtilega götmynd.





## Parhús/einbýli

Húsaklasinn býður upp á ákveðinn sveigjanleika gagnvart þróunaraðilum eftir því sem forsendur geta breyst með tíð og tíma. Þarna er hægt að velja um parhús eða stærri einbýli sem geta verið 1-2 hæðir. Einkagarður vísar annarsvegar út í sameiginlegan garð og hinsvegar út í göturými.



# Staðarandi

## Menningarlandslag

Almenningi fer að þykja vænt um þýðingamiklar byggingar og landslag án þess að átta sig endilega á því. Það er ekki fyrr en byggingum er ógnað eða breytingar fyrirhugaðar að þessar tilfinningar brjótask fram. Það er auðveldara að ná fram staðaranda og sérkenni byggðar með því að leyfa gömlum byggingum og sögu að vera hluti af framtíðarþróun svæðis. Ásbrú hefur að geyma mikið af sögum sem hægt er að vinna með inn í framtíðina.

Ásbrú býr yfir dulúð sem hefur fylgt sögu svæðisins í gegnum tíðina. Allt frá upphafi hersetu var almenningi bannað að fara upp eftir og svæðið girt af. Áhugavert er að viðhalda þessari tilfinningu um dulúð með því að fólk fái inngöngu á svæðið í gegnum einhverskonar hlið. Haldið verði í vatnstanka sem tengsl við sögu og sérkenni svæðisins og hugsanlega má gefa þeim nýtt líf. Gamlar herbyggingar verði varðveittar til þess að styrkja tengsl við söguna og þeim fundið nýtt hlutverk sem þjónar almenningi. Niðurstaða húsakönnunar verði nýtt til að tryggja viðhald mikilvægra bygginga í sögulegu samhengi. Við hönnun nýbygginga verði leitast við að bera virðingu fyrir núverandi byggingum og notaður efniviður sem passar vel við það sem fyrir er, um leið og leitast er við að skapa fjölbreytni. Erlend götuheiti styrkja tengsl við söguna sem ekki má glatast.



Vatnstankur.



Gamli spítalinn.



Andrew's theater.



Vatnstankur.



Herþota við Keili.

## Sögu- og afþreyingarleið

Sögu- og afþreyingarleiðin myndar einskonar söguhring um Ásbrú til þess að standa vörð um söguna og kennileiti og miðla henni til almennings. Leiðin liggur um svæði og kennileiti sem tengdust lífinu á herstöðinni á Miðnesheiði. Söguskilti við ákveðnar byggingar, sem tengdust hernum, segja frá notkun bygginganna þannig að hægt verður að labba um svæðið og lesa um fortíðina. Möguleg samantekt finnst á herminjasafni á Ásbrú. Söguleiðin gæti tengt saman eftirfarandi svæði og kennileiti:

- **Suðurhlið:** Skírskotun í söguna þegar svæðið var afgirt og mörgum þótti eftirsóknarvert að komast í allsnægtarsamfélagið innan girðingarinnar.
- **Top of the Rock:** Fyrirverandi skemmtistaður hermanna sem gæti hýst háskólabar við háskólasvæðið. Ísland var kallað „The Rock“ á meðal hermanna.
- **Lower commissary, tree, bird:** Íbúðarsvæði hermanna þar sem var m.a. tekið á móti nýjum hermönnum og fjölskyldum þeirra í „welcome center“ sem í dag hýsir starfsemi Kadeco.
- **Upper commissary, Flower:** Íbúðarsvæði hermanna.
- **Vatnstankur:** Sterkt kennileiti sem getur fengið upplýftingu götulistamanns og mætti nota undir sýningar eða aðra listviðburði.
- **Silfurhliðið:** Fyrirverandi flugstöð þar sem fyrirhugað er að setja upp svokallað silfurhlið með aðgengi að flugvelli.
- **Offiseraklúbburinn/Three Flags Club:** Staður sem gerður hefur verið upp í anda Offiseraklúbbsins og er í dag rekinn þar veisluþjónusta. Þarna væri hægt að reka hverfisbar og hersetusafn samhliða veisluþjónustunni.
- **Hafnaboltavellir:** Gaman væri að halda í einn hafnaboltavöll og halda þannig í erlendu áhrifin.
- **SP + Officers:** Íbúðarsvæði þar sem liðsforingjar bjuggu.
- **Flugskýli frá 1943:** Gamla flugskýlið sem hýsir í dag Atlantic Studio.
- **Breiðgata:** Óvenju breið gata á milli Meeks og Patterson flugvallanna þar sem flugvélar óku. Gaman væri að vera með skírskotun í flugbraut með t.d. öðruvísi götulýsingu.





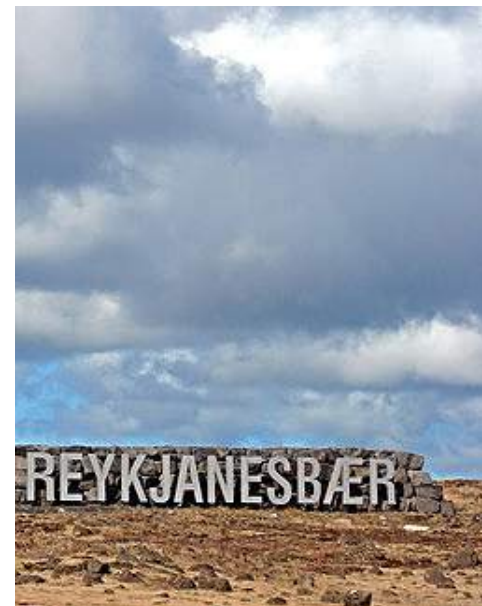
*Hluti Breiðbrautar við flugskýli.*



*Hugmynd að skírskotun í flugbraut.*



*Suðurhlið við aðkomu að Ásbrú.*



*Hugmynd að skírskotun í Suðurhlið.*



*Vatnstankur.*



*Hugmynd að upplyftingu.*



*Innrétting úr Offiseraklúbbnum.*



*Vatnstankur sem er sterkt kennileiti.*

## Aðalgötur og lífæð - form byggðar

Form byggðarinnar spilar stórt hlutverk þegar kemur að staðaranda, félagslegri hegðun og sköpun samfélags. Fjölbreytilegar götur, sérstakar byggingar og fjölbreytileg almenningsvæði hjálpa til við að skapa svæði með mismunandi karakter, auka læsileika byggðar og skapa sérstöðu.

Aðaltenging á milli Ásbrúar og Reykjanesbæjar er um svokallaða lífæð sem tengir bæjarfélagið í eina heild. Umhverfi lífæðarinnar skal miðast jafnt við þarfir gangandi, hjólandi og akandi innanbæjarumferðar. Lífæðin er ekki hugsuð sem hrein verslunareða miðbæjargata, heldur samfelld leið sem liggur um fjölbreytt og margvísleg svæði bæjarins, s.s. miðbæjarsvæði, íbúðarbyggð, gróður- og náttúrusvæði og mismunandi atvinnusvæði.

Lífæðin tengist Ásbrú við efri og neðri aðkomu og styrkir tengslin á milli bæjarhlutanna í Reykjanesbæ. Lífæðin kemur saman við miðsvæði Ásbrúar og myndar þar innri strúktúr svæðisins. Yfirbragð lífæðarinnar í átt að miðsvæði er svipað og annarra gatna, í formi götutrjáa og ofanvatnslausna, en breytist í meiri borgargötu við miðsvæðið. Hægt er að lífga upp á lífæðina og skapa sérstöðu með t.d.:

- Líflegum undirgöngum undir Reykjanesbraut
- Götuhúsgögnum fyrir almenning
- Skemmtilegri lýsingu til að lýsa upp skammdegið
- Áberandi hellulögn
- Frumlegum gangbrautum
- Skuggamyndum á gangstéttum
- Frumlegum hjólastöndum



## Almenningssvæði og list

Mismunandi almenningssvæði með ólíkan karakter styrkja staðaranda og ýta undir samskipti almennings. List í almenningssvæðum sem hefur tengingu við sögu svæðis getur verið þýðingarmikil þegar kemur að því að styrkja ímynd og skapa sérstöðu þess.

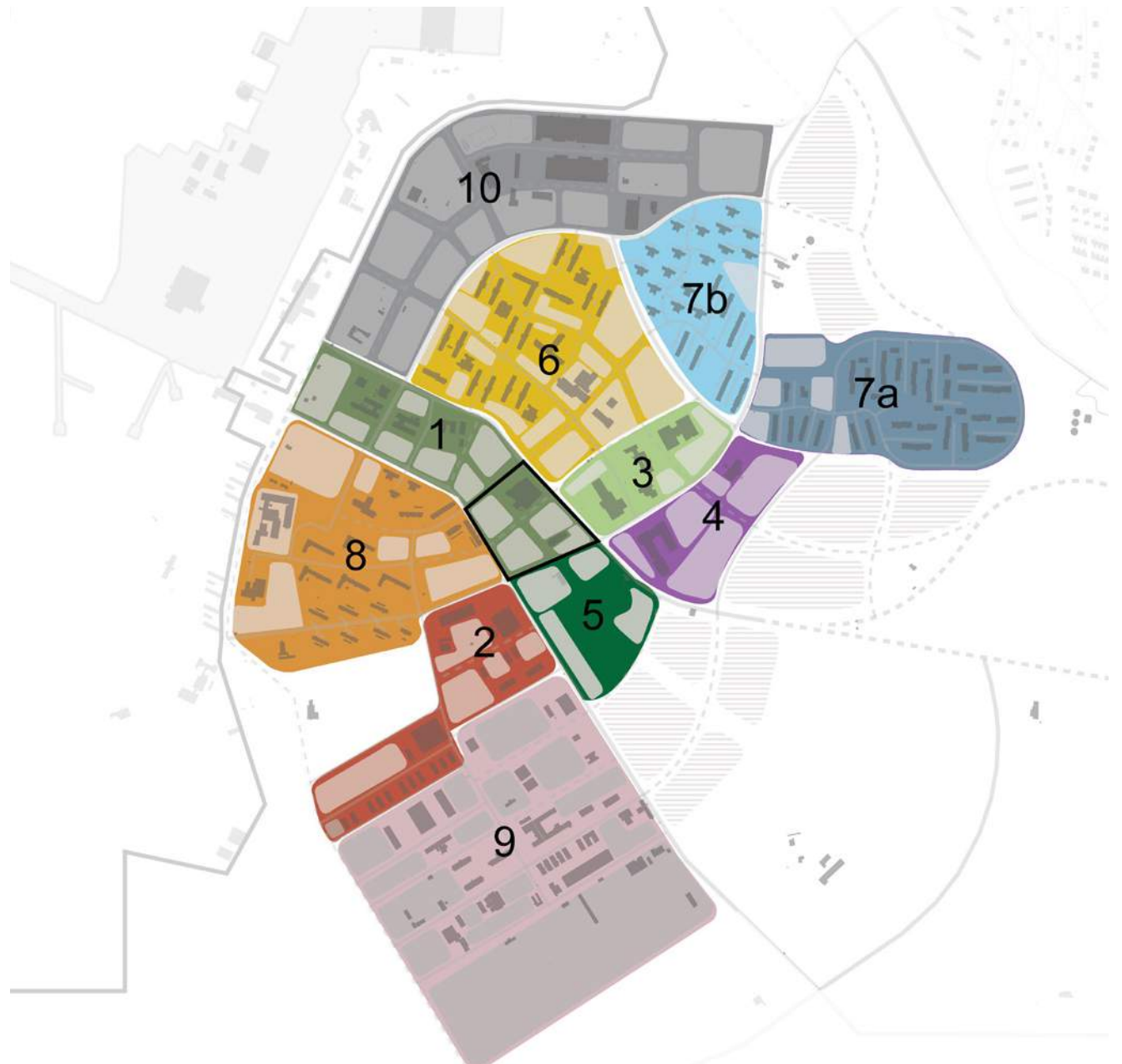
Nýr almenningsgarður á Ásbrú er staðsettur í grænum geira og tengist íþrótt- og afþreyingarsvæði þar sem sundlaug er fyrirhuguð. Þarna skapast tækifæri fyrir stóra samfélagsviðburði sem og daglega notkun á borð við sólbað, lautarferð, að viðra hundinn o.fl. Búið er að fækka leikvöllum á Ásbrú og lögð er áhersla á færri góða leikvelli þar sem almenningur getur safnast saman. Haldið er í sleðabrekkuna og fótboltavöllinn og lítil almenningssvæði innan byggðarinnar eiga að ýta undir útivist og leik barna.



# Hverfiskarakter

Framtíðarsýnin felur í sér að Ásbrú þróist sem heild, en jafnframt sem hverfi sem býður upp á mismunandi upplifun og karakter eftir hverfishlutum. Hér hefur Ásbrú verið skipt upp í 10 hverfishluta og á næstu síðum eru settar fram tillögur að mögulegum framtíðarkarakter hvers hverfishluta. Skiptinguna má sjá hér til hliðar og notuð eru eftirfarandi nöfn til auðkennis:

1. Þétt og grænt
2. Frumkvöðlar og nýsköpun
3. Við lífæðina
4. Kampus
5. Útivistarsvæði
6. Hlýlegur smábær
7. Sleðabrekkuhverfið a og b
8. Offiserahverfið
9. Tæknivellir
10. Háaleitishlað





## Þétt og grænt

- Hjarta Ásbrúar
- Þar sem miðsvæði og grænn geiri mætast
- Litlar íbúðir og hærri byggingar
- Græn almenningssými
- Borgarstemning
- Lifandi starfsemi og mannlíf
- Gott aðgengi að strætó
- Hjólastígar og öruggar grænar leiðir fyrir börn

### Einkennandi fyrir svæðið

- Gróður og tré
- Mannlegur skali
- Ys og þys
- Hlýir tónar
- Áhugaverð smáatriði
- Veitinga- og kaffihús
- Hönnunarverslanir og hótél
- Blágrænar ofanvatnslausnir







## Frumkvöðlar og nýsköpun

- Nýsköpun og tækni kemur saman - auðveldara aðgengi og eykur tengsl á milli náms og atvinnulífs
- Frumkvöðlar fá tækifæri til þess að hefja eigin atvinnurekstur
- Ódýrara húsnæði fyrir tímabundna búsetu vegna atvinnu o.fl.
- Sérstaða og kennileiti fyrir Ásbrú

### Einkennandi fyrir svæðið

- Bárujárn
- Rauður litur
- Kvistþök
- Mannlegur skali
- Bakvinnsla fyrirtækja
- Iðnaður
- Bílaleigur
- Skemmtileg lýsing
- Hrátt og gróft yfirbragð





## Við lífæðina

- Lífandi starfsemi við Grænásbraut sem tengir saman íbúðarhverfi, kampus og hjarta byggðarinnar
- Ólíkir skalar mætast - Sporthús, leikskóli, kirkja, gagnavarsla
- Gott aðgengi að strætó
- Hjólastígur og öruggar leiðir fyrir börn

### Einkennandi fyrir svæðið

- Kirkjan og Sporthúsið
- Græn gata
- Afmörkun með gróðri





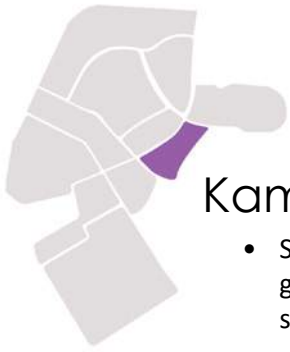
## Hlýlegur smábær

- Fjölskylduverfi með fjölbreyttum íbúðagerðum
- Mannlegur skali og gönguvænt hverfi
- Gott aðgengi fyrir börn og eldri borgara
- Forgarðar lífga upp á göturými og bakgarðar gefa sameiginlegum innri görðum líf og karakter
- Gömul hús og ný í bland við nýjar húsagerðir

### Einkennandi fyrir svæðið

- Skýrt afmörkuð göturými
- Hlýlegur blær
- Breiðar gangstéttar
- Inngarðar með leiksvæðum





## Kampus

- Skólasvæði Keilis, nýr framhaldsskóli, grunnskóli fyrir efri bekki og tengd starfsemi
- Nemendasvæði með líflegu samfélagi stúdenta
- Umhverfsvænar áherslur
- Litlar og hagkvæmar stúdentaíbúðir
- Stúdentabar

### Einkennandi fyrir svæðið

- Nýjar og frumlegar lausnir
- Nemendur á ýmsum aldri
- Líf frá morgni til kvölds





## Útivistarsvæði

- Almenningsgarður sem færir náttúruna inn í miðsvæðið
- Útivistarsvæði og sundlaug fyrir allar kynslóðir
- Miðstöð íþróttar og tómstunda
- Móttaka ofanvatns frá byggðinni, hugsanlega með tjörn

### Einkennandi fyrir svæðið

- Gróður og vatn
- Íþróttir og leikir
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Göngustígar
- Fótboltavöllur





## Sleðabrekkuhverfið

- Fjölskylduvænt íbúðarhverfi í nánum tengslum við sleðabrekkuna og nýjan grunnskóla fyrir yngri bekki
- Grænir göngustígar sem eru aðskildir bílaumferð
- Lágreistar íbúðarblokkir
- Tækifæri fyrir nýjar húsagerðir
- Skiptist í tvo hverfishluta við Grénásbraut

### Einkennandi fyrir svæðið

- Sleðabrekkan
- Landslagsmótun
- Blágrænar ofanvatnslausnir í görðum
- Leikvellir og skólasvæði





## Offiserahverfið

- Blönduð byggð með ólíkum húsagerðum
- Gömul hús og ný í bland
- Getur þróast á ólíkan hátt eftir stöðu mála og eftirspurn á húsnaðismarkaði á svæðinu þegar aðrir hlutar hverfisins hafa byggst upp

### Einkennandi fyrir svæðið

- Blandaðar húsagerðir
- Hlýir tónar
- Ólíkar þakgerðir
- Offiseraklúbburinn





## Tæknivellir

- Tækifæri til að framkvæma hugmyndir á ódýran hátt
- Nóg pláss og mikið frelsi
- Aðalgata í gegnum mitt svæðið þar sem starfsemin er sýnileg

### Einkennandi fyrir svæðið

- Bárujárn
- Hrár karakter
- Tilraunir
- Áhugaverð lýsing







## Háaleitishlað

- Þjónustusvæði fyrir flugvöll
- Þungaflutningar aðskildir umferð inn í hverfið
- Grænn jaðar skilur íbúðarbyggð frá iðnaðarsvæði

### Einkennandi fyrir svæðið

- Gróf starfsemi
- Þungaflutningar
- Grænn jaðar



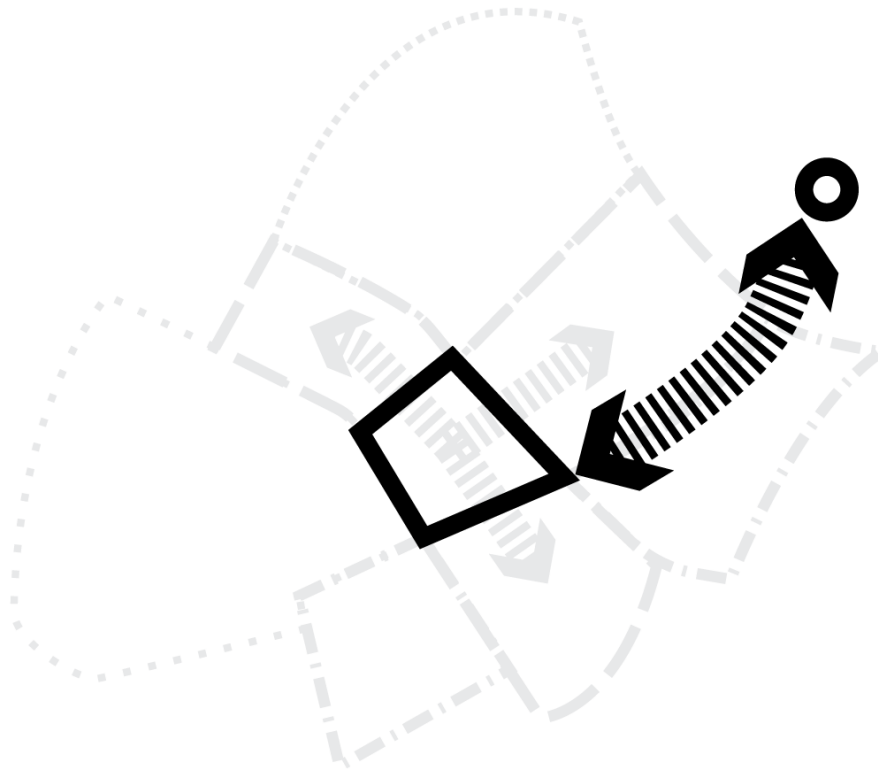
# Tímalína

Til að tryggja farsæla uppbyggingu á Ásbrú er lykilatriði að stýra þróun hverfisins markvisst og byrja þróun á lykilsvæðum sem verða í raun kyndilberar breytingar. Hér er því lagt til að byrjað verði að þétta núverandi byggð og bæta þjónustu innan hennar áður en farið er í uppbyggingu á jöðrum. Tímalínan gæti því lítið svona út:

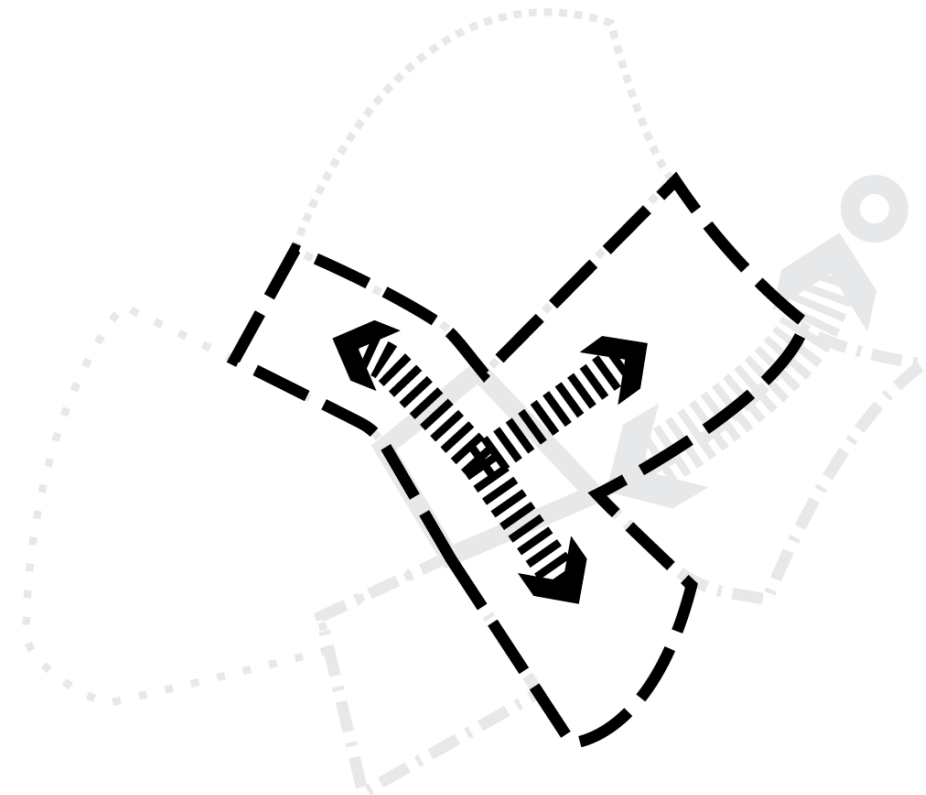
1. Hjartað, lífæð og nýr skóli
2. Miðsvæði og almenningsgarður
3. Tæknivellir og kampus
4. „Viðsnúningur“
5. Offiserahverfið



## 1. Hjartað, lífæð og nýr skóli



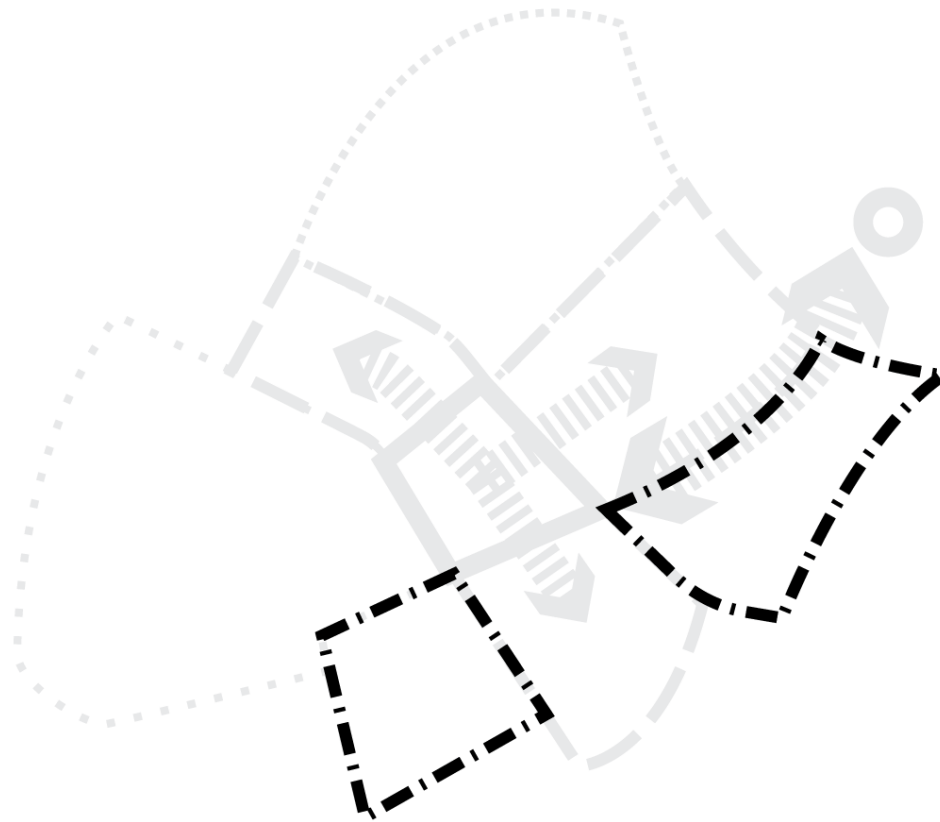
## 2. Miðsvæði og almenningsgarður



Byrja á því að byggja upp hjarta Ásbrúar og skapa almenningsvæði fyrir íbúana. Byggja nýjan skóla sem þjónustar núverandi íbúðarhverfi og skapa örugga tengingu þar á milli sem væri hluti af lífæðinni.

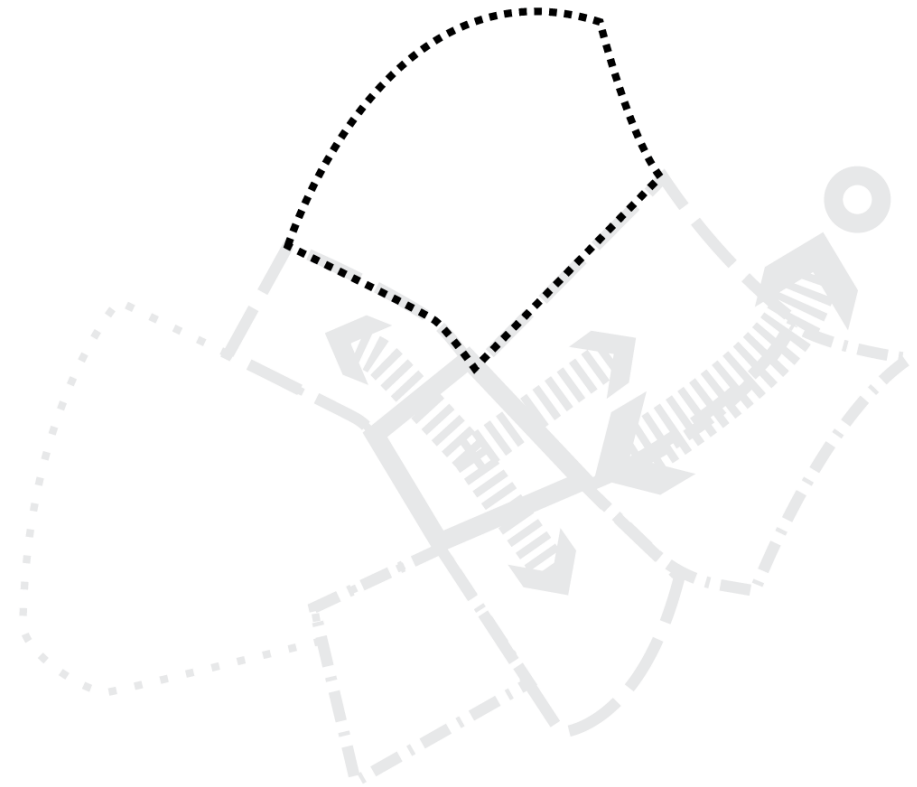
Því næst þróa miðsvæði út frá hjartanu og gefa íbúunum íþrótt- og tómstundasvæði sem væri hluti af almenningsgarði. Sundlaug gæti verið hluti af þeim áfanga.

### 3. Tæknivellir og kampus



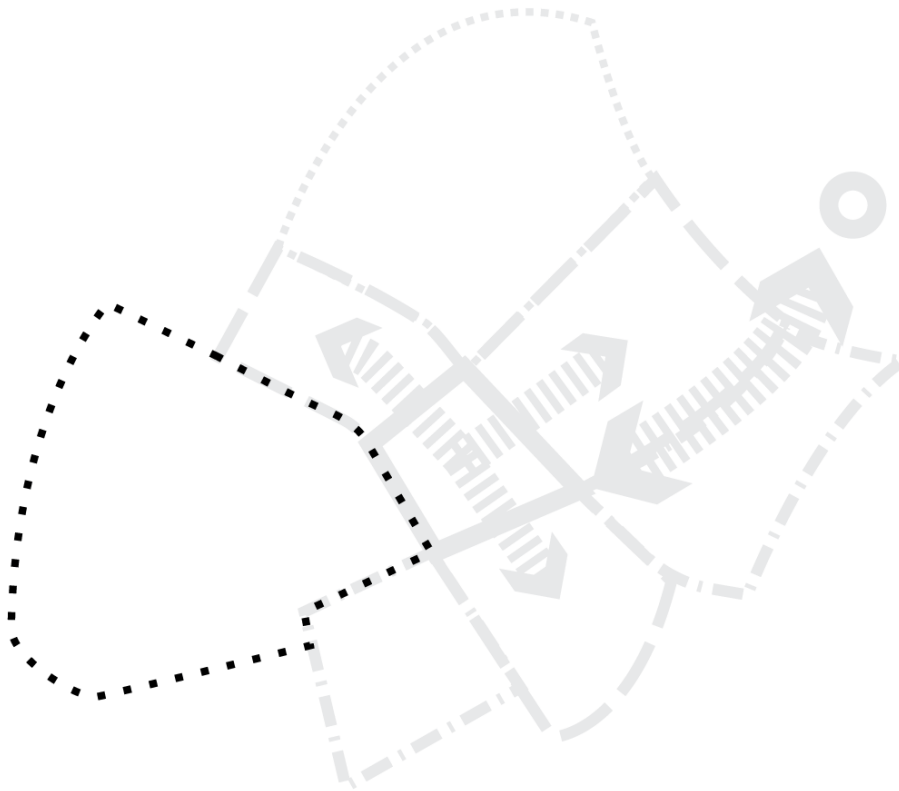
Þróa háskólasvæðið og byggja upp frumkvöðla- og nýsköpunarsvæðið samhliða kampusnum og styrkja tengsl þar á milli.

### 4. Viðsnúningur við Valhallaabraut



Bæta núverandi byggð, vinna með húsin sem fyrir eru en umbreyta gatnakerfinu og skapa þannig betri göturými og aðlaðandi íbúðargarða.

## 5. Offiserahverfið



Að lokum er gott að skilja eftir svæði sem getur þróast á ólíkan hátt eftir stöðu mála og eftirspurn á húsnæðismarkaði í hverfinu þegar aðrir hluta þess hafa byggst upp.



# 6. Dæmi um útfærslur

Á þessi stigi verkefnisins er unnið með svæðið í grófum skala vegna stærðar og umfangs, en nánari útfærslur verða skilgreindar í rammaskipulagi svæðisins. Hér eru þó tekin fyrir tvö tilraunasvæði á Ásbrú og þau rannsökuð með meiri nákvæmni, út frá þeim skipulagsáherslum sem lýst er hér að framan. Þar eru lögð drög að mögulegum útfærslum sem tilraun til að kanna möguleika og tækifæri þegar kemur að næstu stigum uppbyggingar.



*Horft að hjarta svæðisins með Andrew's theater, gamla spítalanum og Sporthúsinu.*



*Horft að íbúðarsvæði við Valhallarbraut.*



# Tilraunasvæði

Svæðin sem valið var að gera tilraunir með er annarsveggar fyrirhugað hjarta svæðisins við Andrews Theater og hinsvegar íbúðarsvæði við Valallarbraut. Rétt er að hnykkja á því að aðeins er um tilraun að ræða sem þarf að þróa áfram við gerð rammaskipulagsins fyrir Ásbrú.

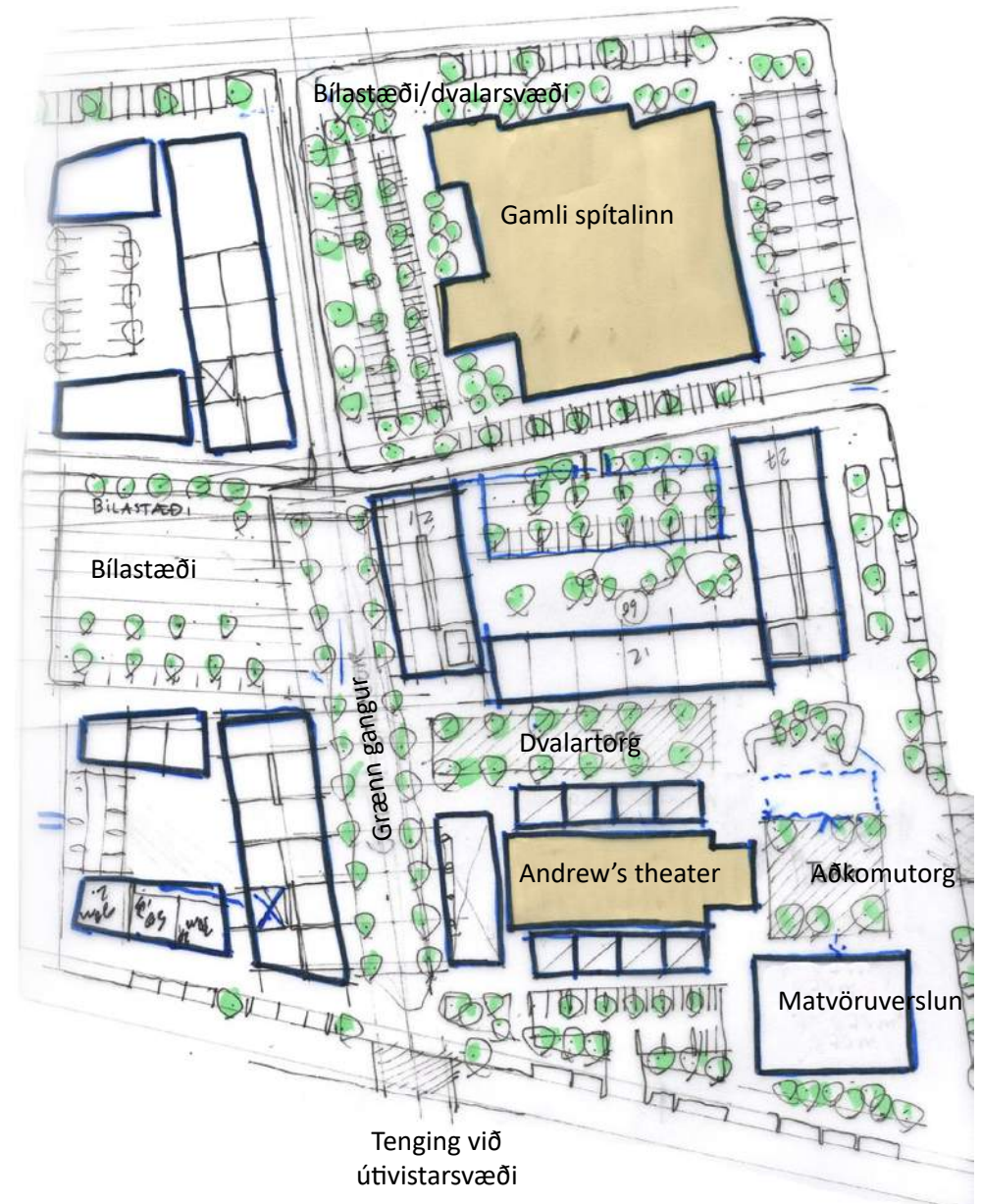


# Hjarta Ásbrúar

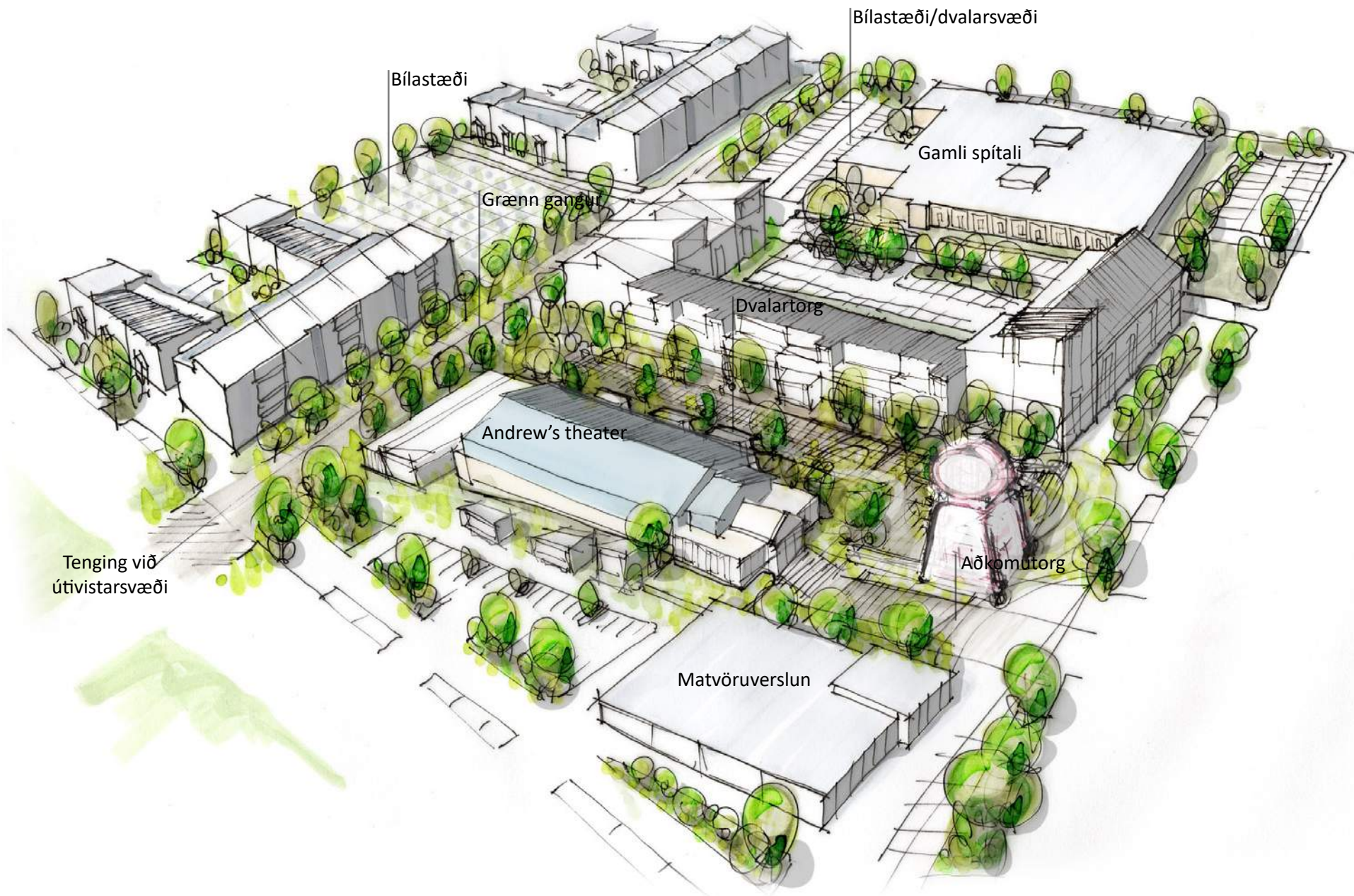
Hjarta svæðisins var valið út frá staðsetningu sem tengipunktur við önnur mikilvæg svæði. Einnig mótar svæðið aðkomuna þegar komið er að Ásbrú og er í dag samkomustaður í hugum fólks þar sem Sporthúsið er mikið sótt og Andrew's Theater er menningarhús. Gamlar byggingar frá tímum hersins skapa sterk sögutengsl og sérkenni í byggðinni sem styrkir staðaranda miðsvæðis.

Miðsvæðis er gert ráð fyrir meiri þéttleika og litlum íbúðum til þess að skapa mannlíf, sem er forsenda fyrir því að miðkjarninn virki. Grænn gangur teygir sig upp frá almenningsgarðinum sunnan megin við svæðið, skapar tengingu í gegnum miðsvæðið og skapar grænt yfirbragð almenningsvæðanna. Líflegt anddyri Andrew's Theater opnast út á aðkomutorg sem leiðir að öruggri tengingu yfir að Sporthúsinu. Við aðkomutorgið er lítil matvöruverslun sem hægt er að skjótask í eftir líkamsrækt dagsins. Út frá aðkomutorginu skapast tenging yfir að skjól- og sólríku dvalartorginu þar sem lifandi starfsemi á jarðhæð er forsenda fyrir því að fólk staldri við og setjist niður í kaffi. Gluggalausar langhliðar Andrew's Theater snúa að aðkomutorginu og þar skapast t.d. tækifæri fyrir uppbyggingu tímabundna eininga sem lífga upp á langhliðar hússins. Þar geta frumkvöðlar hafið atvinnurekstur í ódýru húsnæði og tekið þátt í því að skapa líf miðsvæðis. Gamli spítalinn ber með sér sterkan karakter og sögutengsl sem gæti orðið bæjarprýði ef vel er staðið að endurgerð hússins. Þá væri tilvalið að opna upp langhliðar hússins til að skapa flæði á milli innri- og ytri rýma. Reynt er að forðast of stóra bílastæðafleti sem draga úr bæjarbrag og bílastæði sett meðfram götu, í inni garða og inn á milli húsa.

Á miðsvæðinu væri einnig tilvalið að koma upp einhvers konar samgöngumiðstöð, sem samtvinna mætti annarri starfsemi á áhugaverðan og nýstárlegan hátt eftir atvikum.



Tenging við  
útivistarsvæði

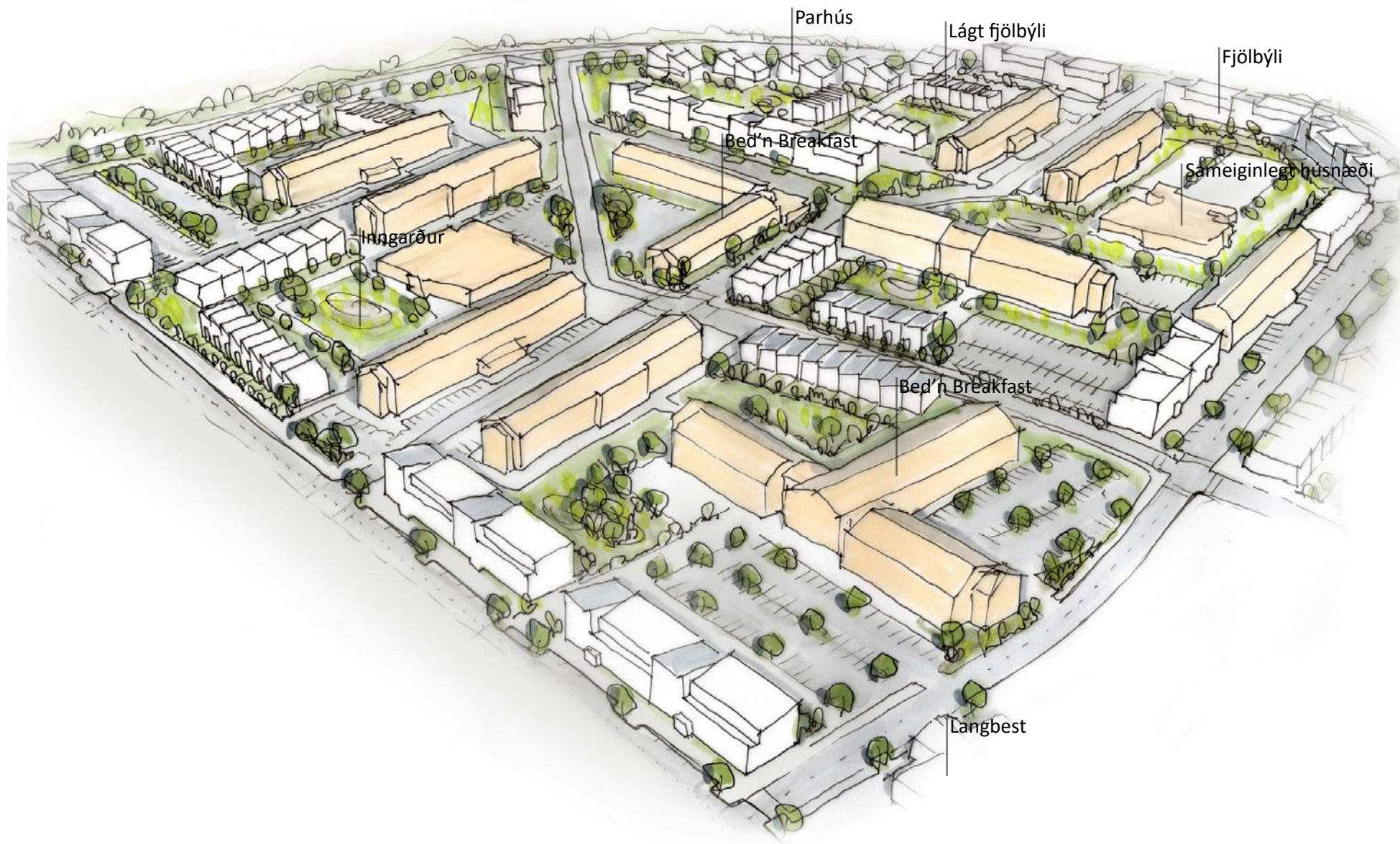


## Viðsnúningur við Valhallarbraut

Svæðið við Valhallarbraut og Suðurbraut er brothætt í dag út af einhæfri húsa- og íbúðargerð sem skilar sér einnig í einhæfri samfélagsgerð. Þarna eru lítil herbergi í útleigu til erlendra verkamanna sem starfa tímabundið á landinu. Gatnakerfi er illa læsilegt vegna fjölda botnlanga. Stór bílastæði snúa að götunni og framhliðar húsanna snúa að bílastæðunum sem veldur því að göturýmið er óafmarkað og skýra götumynd vantar.

Hér er lögð áhersla á að skapa göturými með því að þetta byggð meðfram götum. Ákveðinn viðsnúningur á sér stað þar sem gatnakerfið er gert samhangandi og skilvirkara með því að tengja saman botnlanga og bílastæðum á milli núverandi húsa er breytt í götur. Við þá breytingu snúa framhliðar húsanna að götunni og skapa vel afmarkað göturými sem veitir umlykingu. Stór bílastæði eru brotin upp og þeim komið fyrir meðfram götum, inn á milli húsa og í sameiginlegum innri görðum. Inn á milli húsanna og í innri görðum skapast minni skjólgóð græn svæði og örugg leiksvæði þar sem foreldrar geta fylgst með börnum að leik.







# 7. Stuðningsverkefni

“First life, then space, then buildings -  
the other way around never works.”

Jan Gehl

Algeng nálgun við skipulag byggðar er að hugsa fyrst um byggingarnar, láta þær mynda almenningsrýmin og að lokum huga að lífinu sem gæti þrífist þar. Hér er þessari nálgun snúið við og byrjað á að skapa líf á milli bygginganna, láta svo rýmin mótast út frá því hvernig almenningur notar þau og að lokum koma byggingarnar. Þessi nálgun er talin henta vel á Ásbrú þar sem þörf er á að bæta ímynd hverfisins og skapa líf. Þess vegna er nauðsynlegt að láta eitthvað gerast eins fljótt og hægt er.

Hér eru settar fram fjórar leiðir sem hjálpa til við að skapa lífleg hverfi og auka almenningslíf á ódýran hátt. Öll þessi verkefni eru einföld í framkvæmd og hægt að byrja á þeim snemma í ferlinu. Verkefnið auka samfélagsvitund, fegra og breyta ímynd svæðisins.

# Þjónusta og „pop-up“ verkefni

Forsenda fyrir öflugri starfsemi á Ásbrú er nægjanlegur þéttleiki miðsvæðis og almenningslíf sem styður verslun og þjónustu. Talsverð atvinnustarfsemi er á Ásbrú í dag og líf sem skapast í tengslum við háskólann en skortur er á þjónustu fyrir alla þessa starfsemi. Þarna er tækifæri til þess að bregðast við eftirspurn, skapa líf á fyrirhuguðu almenningsvæði, þannig að fólk fari að venja komur sínar þangað. Tímabundnar byggingar sem eru ódýrar í uppsetningu og hægt að koma upp fljótt henta vel fyrir þetta verkefni.

Andrews Theater hefur fest sig í sessi sem menningarhús Ásbrúar þar sem haldnar eru sýningar og fyrirlestrar. Almenningslífi tengir húsið við menningu og almenningslíf og því tilvalið að lífga upp á langhliðar hússins með tímabundnum einingum sem eru ódýrar í rekstri og útleigu. Þarna fá íbúar og frumkvöðlar tækifæri til þess að taka þátt í þróun hverfisins með því að glæða það lífi og koma hugmyndum í verk án þess að þurfa að standa undir miklum rekstrarkostnaði. Þarna skapast einnig tækifæri fyrir innflytjendur til að miðla sinni menningu og fara út í eigin atvinnurekstur. Þetta getur verið starfsemi á borð við:

- Staður fyrir frumkvöðla
- „Pop-up“ verkefni
- Menningarviðburðir
- Matvöruverslun
- Matarvagnar og skyndibiti
- Hönnunarverkstæði
- Sérhæfð verslun





# Mannlíf

Mannlíf á götum og torgum byggir á því að fólk eigi erindi þangað. Oft er talað um að til þess að svæði sé virkilega lifandi þurfi fólk að leggja leið sína þangað til að sinna þremur tegundum athafna:

- Nauðsynlegum athöfnum - fara í vinnu eða matvöruverslun
- Valfrjálssar athafnir - útvera til gamans eða heilsubótar
- Félagslegar athafnir - fólk vill hitta annað fólk<sup>1</sup>

Þetta felur í sér viðkvæmt samband fólks, rýmis og starfsemi. Gera þarf ráð fyrir mismunandi tegundum athafna utandyra og skapa tækifæri fyrir þær á almenningsvæðum.

Almenningsrými á Ásbrú mega ekki vera of stór og mikilvægt er að jarðhæðir sem snúa að þeim bjóði upp á verslun og þjónustu. Til þess að byrja með er hægt að setja í gang tilraunaverkefni þar sem íbúum er boðið að taka þátt í mótun tiltekens almenningsrýmis til þess að finna út úr því hvernig fólk vill nota það.



1. Jan Gehl, 2011.

# Ímynd og auðkenni

List í almenningsrýmum og vegglistaverk er þekkt aðferð til þess að lífga upp á borgarumhverfi og skapa auðkenni fyrir svæði. Hægt er að nefna mörg góð dæmi og algenzt er að velja þeim stað á stórum auðum húsaðliðum eða iðnaðarhúsum. Mikið er um stórar byggingar á Ásbrú sem líkjast helst skemmum og skapa tækifæri fyrir nálgun sem þessa. Ein af þeim er Sporthúsið en sú bygging er áberandi í bæjarmyndinni og starfsemi Sporthússins vinsæl í Reykjanesbæ. Þarna er tækifæri til þess að breyta byggingu sem nú þegar er vinsæl og myndi vekja athygli og eftirtekt þeirra sem eiga leið um Ásbrú. Lagt er til að myndefni tengist á einhvern hátt Ásbrú eða Reykjanesi.



# Fegrun bílastæða

Líkt og áður hefur komið fram þá er fjöldi og stærð bílastæða á Ásbrú ákveðið vandamál þegar kemur að því að þetta byggð og skapa götumynd. Þörf er á því að marka stefnu fyrir bílastæðin á Ásbrú, huga að því hvað framtíðin ber í skauti sér hvað varðar bílaeign og -notkun og skipuleggja bílastæðin þannig að notkun þeirra megi breyta í framtíðinni. Bæjarumhverfi á alltaf að hanna út frá þörfum gangandi vegfarenda og bílastæði eiga ekki að fá að taka yfir göturými.

Gera má bílastæði meira aðlaðandi og umhverfsvænni með gróðri sem einnig dregur úr ásýnd þeirra frá götu. Lagt er til að byrjað verði á bílastæðinu við Sporthúsið í samstarfi við eigendur þess og það fegrað með gróðri. Gróðurinn myndar skjól og hjálpar til við rýmis- og götumyndun. Lögð er áhersla á að bæta göngutengsl og umferðaröryggi frá Sporthúsinu yfir að Andrews Theater til að leiðbeina fólki að fyrirhuguðu miðsvæði. Almenn tætti að miða að því að gera bílastæði umhverfsvænni með gegndræpu yfirborðsefni.





# 8. Framhaldið

Nú hefur verið unnin svæðisgreining, helstu áskoranir og tækifæri á Ásbrú hafa verið tilgreind og fyrir liggur forsögn að rammaskipulagi sem gefur yfirlit um hvað í hverfinu býr.

## Næstu skref

- **Samtal við hagsmunaaðila - upplýsingaöflun:** Hafa þarf samráð við hagsmunaaðila þar sem forsögnin er kynnt og upplýsinga aflað um þeirra þarfir og væntingar til hverfisins og uppbyggingar þar.
- **Tæknilegt rammaskipulag:** Leysa þarf tæknilega þær áherslur sem lagðar hafa verið fram í forsögn að rammaskipulagi. Einnig þarf að horfa til starfsemi á sviði mennta-, menningar- og skólamála.
- **Hönnun hverfishluta:** Skipulagshönnun einstakra hverfishluta, skilgreining á einstökum þróunarreitum.
- **Sköpun staðaranda:** Samhliða ofangreindri vinnu þarf að huga að

styrkingu staðarandans til að byggja upp líf í hverfinu. Einnig þarf að huga að menningu og listum, lýsingu og götugögnum og upplifun fyrir íbúa og atvinnurekendur.

- **Tímarás og áfangaskipting uppbyggingar:** Setja þarf fram áætlanir um hversu hratt hverfið byggist og hverjir koma að því. Setja þarf vörður fyrir framtíðar uppbyggingu skóla, sundlaugar, íþróttaaðstöðu, og samfélagslegra innviða. Einnig þarf að huga að innleiðingarverkefnum og tímasetningu þeirra.



# 9. Heimildir

Alta. (2018). *Ásbrú skipulagsgreining - úthverfi verður að bæjarhluta með bæjarbrag [skýrsla]*. Reykjavík: Alta.

Gehl, Jan. (2011). *Live Between Buildings: Using Public Space*. Washington: Island Press.

ÍSOR. (2018). *Ásbrú – Vatnafar og blágrænar lausnir* [minnisblað dags. 19.11.2018]. Reykjavík: ÍSOR.

Verkís. (2017). *Staða hreinsunar í mars 2017* [minnisblað 20.03.2017]. Reykjavík: Verkís.

