



ÁSBRÚ SKIPULAGSGREINING

Úthverfi verður að hverfi með bæjarbrag

maí 2018

ÁSBRÚ SKIPULAGSGREINING

Úthverfi verður að hverfi með bæjarbrag

maí 2018

A1283 - 016 - U01 Ásbrú skipulagsgreining
Unnið af Alta fyrir Reykjanesbæ og Kadeco

Ármúla 32
108 Reykjavík
www.alta.is
alta@alta.is



Skipulagsgreining ágríp

Hér liggur fyrir skipulagsgreining á Ásbrú þar sem horft hefur verið til Ásbrúar í alþjóðlegu og íslensku samhengi, náttúrufarslegra forsendna, skipulagslegs og sögulegs samhengis og áskorana og tækifæra sem í því felast. Ljóst er að uppbygging hverfisins mun verða fremur hröð, þar sem gera má ráð fyrir að um 7-10.000 manns muni búa og starfa á Ásbrú í nánustu framtíð. Nálægðin við Keflavíkurflugvöll og sú þróun sem þar á sér stað, ásamt sögu þess sem herstöðvar, skapar afar áhugaverðan ramma til að byggja á. Á grunni þeirra greininga og tillagna um áherslur í framtíðarþróun á Ásbrú sem hér liggja fyrir, verður hægt að þróa Ásbrú sem aðlaðandi hverfi, með eigin sérstöðu og staðaranda. Ásbrú verði þannig spennandi hverfi að búa og starfa í, þar sem dulúð þess og kennileiti verða nánar útfærð í bæjarumhverfinu. Fyrirséð uppbygging taki mið af æskilegri íbúðarblöndun aldurshópa og fyrirséðri þróun atvinnumarkaðar á svæðinu í kring, sem blanda af íbúðar- og atvinnuhúsnæði taki mið af. Þar verði horft til sérkenna byggðarinnar, endurnýtingar bygginga, aukinnar fjölbreytni og hlýlegri lita- og efnisnotkun. Hverfið verði göngu- og hjólavænt með skjólsælum og aðlaðandi rýmum, leiksvæðum og gróðursælum almenningssvæðum. Því verði náð með uppbyggingu klassísks netkerfis gatna og markvissri þéttingu

þeirrar byggðar sem fyrir er. Gott aðgengi verði að hverfinu og innan þess, í öruggu umhverfi fyrir gangandi vegfarendur. Uppbygging blágrænna regnvatnslausna verði haldið áfram og þannig aukið við gróður.

Rammaskipulag verði unnið strax í framhaldi, til að koma ofangreindri þróun af stað. Það samræmir sýn og tryggir að uppbygging verði markviss þótt hún gerist á ólíkum stöðum og á ólíkum tíma. Þar verði sérstaða og framtíðarsýn nánar mótuð, með góðu samráði bæjaryfirvalda við helstu hagsmunaaðila s.s. íbúa, þróunaraðila og eigendur fasteigna. Mikilvægt er einnig að rammaskipulagið feli í sér raunhæfa atburðarás, þar sem hagrænir hvatar og sérstaða svæðisins mynda trúverðugan drifkraft þeirrar þróunar sem ráðgerð er.

Fyrir liggja hugmyndir íbúa að framfaraverkefnum á grunni vefkönnunar sem unnin var í mars-apríl, 2018. Þau snúast einkum að viðhaldi og fegrun umhverfis, snyrtingu þess, lagfæringum á sorpaðstöðu, bílastæðum, gæludýrum o.fl. Lagt er til að leitað verði leiða til að hrinda þeim í gang hið fyrsta.

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	1	LÝÐFRÆDILEGT SAMHENGI.....	31
2. SKIPULAGSLEGAR FORSENDUR	5	Lýðfræðilegar forsendur.....	32
LANDFRÆDILEGT SAMHENGI.....	7	3. ÁHERSLUR FYRIR FRAMTÍÐARÞRÓUN	35
Ásbrú í alþjóðlegu samhengi.....	8	Úthverfi verður að hverfi með bæjarbrag.....	36
Ásbrú í íslensku samhengi.....	10	4. ÍBÚÐARHÚSNÆÐI	39
Náttúrufarslegar forsendur.....	12	Ásbrú í dag.....	40
SKIPULAGSLEGT SAMHENGI.....	15	Fræðin og fordæmi.....	44
Ásbrú og Reykjanesbær.....	16	Ályktanir og tillögur.....	46
Landnotkun.....	18	Áskoranir og tækifæri.....	46
Ásbrú og Keflavíkurflugvöllur.....	20	Markmið og leiðir.....	46
Samgöngur	22	5. STARFSEMI OG ATVINNUHÚSNÆÐI	49
SÖGULEGT SAMHENGI.....	25	Ásbrú í dag.....	50
Herstöðin á Miðnesheiði.....	26	Fræðin og fordæmi.....	56
Herstöðin á Miðnesheiði.....	28	Ályktanir og tillögur.....	58

Áskoranir og tækifæri.....	58	Áskoranir og tækifæri.....	82
Markmið og leiðir.....	58	Markmið og leiðir.....	82
6. LANDSLAGSEINKENNI OG GRÓÐUR	61	9. GATNAKERFI OG BÍLASTÆÐI	85
Ásbrú í dag.....	62	Ásbrú í dag.....	86
Fræðin og fordæmi.....	64	Fræðin og fordæmi.....	88
Ályktanir og tillögur.....	66	Ályktanir og tillögur.....	90
Áskoranir og tækifæri.....	66	Áskoranir og tækifæri.....	90
Markmið og leiðir.....	66	Markmið og leiðir.....	90
7. ALMENNINGSVÆÐI OG ÚTIVIST	69	10. GÖNGUVÆN BYGGÐ OG SKALI	93
Ásbrú í dag.....	70	Ásbrú í dag.....	94
Fræðin og fordæmi.....	72	Fræðin og fordæmi.....	96
Ályktanir og tillögur.....	74	Ályktanir og tillögur.....	98
Áskoranir og tækifæri.....	74	11. NÆSTU SKREF	101
Markmið og leiðir.....	74	Næstu skref.....	103
8. STAÐARANDI OG SÉRKENNI	77	12. HEIMILDASKRÁ	105
Ásbrú í dag.....	78	Heimildir.....	106
Fræðin og fordæmi.....	80	Heimildir myndir.....	108
Ályktanir og tillögur.....	82		



1

INNGANGUR

Tildrög og tilgangur

Á fundi hjá Alta 14. september 2017 óskaði skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar eftir að Alta legði fram verkefnistillögu um skipulagsvinnu fyrir Ásbrú, fyrrum svæði varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli. Sumarið 2017 var nýtt aðalskipulag fyrir Reykjanesbæ staðfest en talin var þörf á að marka nánari skipulagsstefnu eða skipulagsramma fyrir Ásbrú til að nýta sem best þau tækifæri sem svæðið býður upp á hvað varðar búsetu og atvinnulíf í Reykjanesbæ og til að tryggja heildarsýn þegar kemur að deiliskipulagsgerð einstakra hluta svæðisins.

Alta lagði til að áður en ráðist yrði í frekari skipulagsgerð á Ásbrú væru forsendur íbúðabyggðar og atvinnustarfsemi á svæðinu endurskoðaðar m.t.t. þeirrar þróunar sem orðið hefur á síðustu árum, bæði á svæðinu sjálfu og í grennd þess. Þannig yrðu endurskoðaðar forsendur sem varða samhengi svæðisins við íbúa- og atvinnuþróun í Reykjanesbæ og á Reykjanesi. Vegna legu svæðisins við alþjóðlegan flugvöll var ennfremur nauðsynlegt að skoða samhengi þess við þróun flugstarfsemi og tilheyrandi þjónustu. Þá taldi Alta mikilvægt að staðarandi svæðisins yrði greindur nánar en gert hafði verið við fyrri tillögugerð.

Á grunni þessarar rýni og greiningar yrðu settar fram áherslur fyrir frekari stefnumótun og skipulagsgerð. Rýndar yrðu forsendur og stefnumörkun í rammaskipulagi frá 2009 og settar fram tillögur að næstu skrefum. Skipulagsgreining á Ásbrú, sem nú liggur fyrir í þessari greinargerð er afrakstur vinnu Alta.

Nálgun og vinnuferli

Eftirfarandi gögn voru rýnd við gerð skipulagsgreiningarinnar:

- Rammaskipulag 2009 - Ásbrú í Reykjanesbæ, vistvænt þekkingarsamfélag.
- Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024.
- Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030.
- Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030.
- Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2018.
- Suðurnes í sókn 2017.
- Vaxtaverkir á Suðurnesju, ráðstefna um vöxt Suðurnesja í bráð og lengd.
- Velsæld í vistvænni Ásbrú, niðurstaða II áfanga.

Eftirfarandi vettvangsferðir og fundir voru hluti af vinnuferlinu:

28.09.2017 - Vettvangsferð á Ásbrú.

08.01.2018 - Vinnufundur teymis.

17.01.2018 - Vettvangsferð á Ásbrú.

16.02.2018 - Fundur með þremur fulltrúum frá Ásbrú ehf.

22.02.2018 - Fundur með Sigurgesti og Önnu Steinunni hjá Kadeco.

07.03.2018 - Símafundur með skipulagsfulltrúa um greiningarvinnu.

28.03.2018 - Könnun send út meðal íbúa og fyrirtækja á Ásbrú.

11.04.2018 - Póstur sendur út til áminningar um spurningarkönnun.

26.04.2018 - Fundur með skipulagsfulltrúa um drög að greinargerð

09.05.2018 - Fundur með fulltrúum frá Kadeco og Reykjanesbæ um drög að greinargerð.

18.05.2018 - Fundur með fulltrúum frá Kadeco og Reykjanesbæ um athugasemdir og næstu skref.



2

SKIPULAGSLEGAR FORSENDUR

————— LANDFRÆDILEGT SAMHENGI —————

Ásbrú í alþjóðlegu samhengi

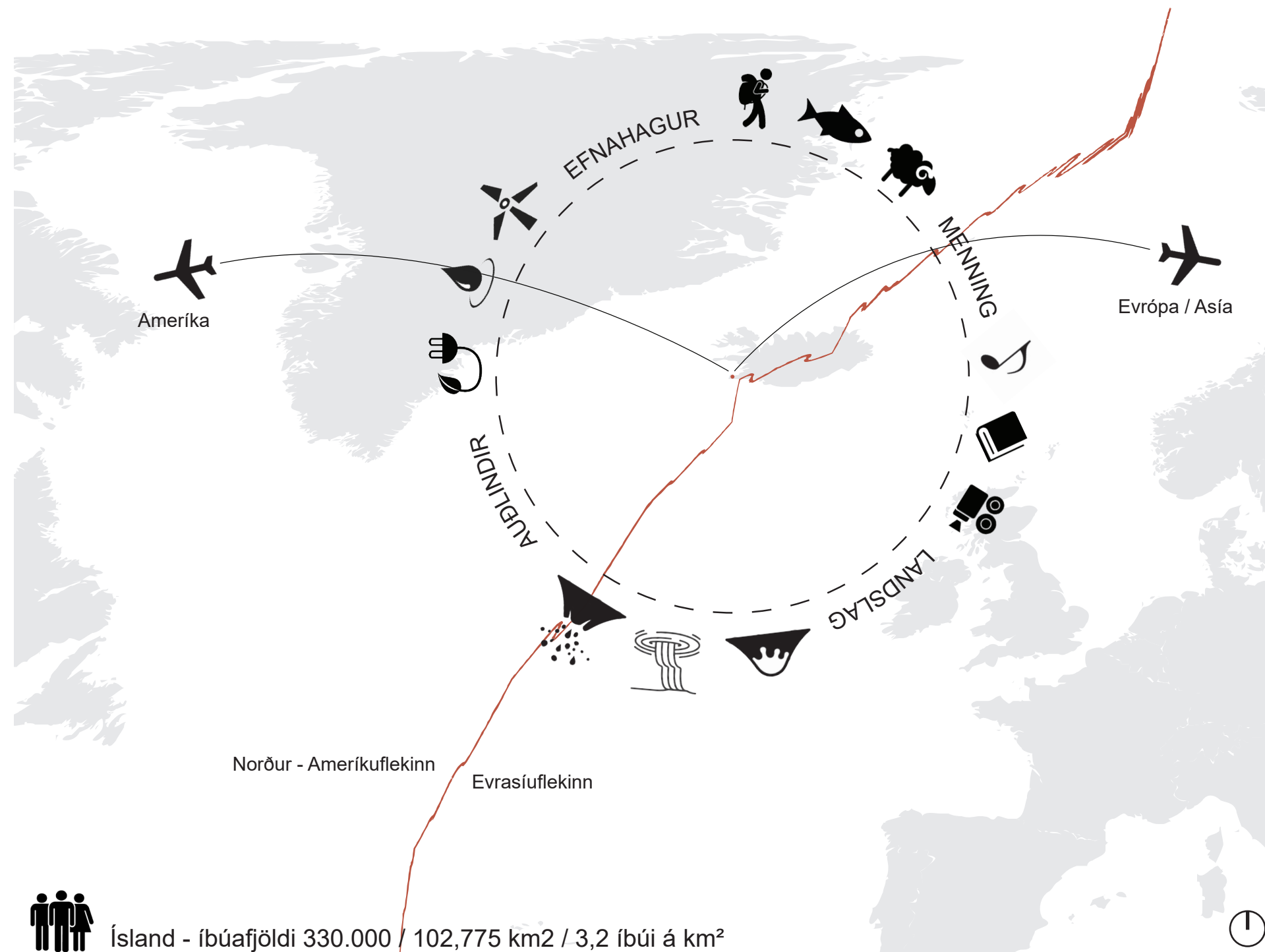
Brú milli heimsálfa

Ásbrúarsvæðið dregur nafn sitt af brúnni milli goðheima og mannheima sem lýst er í norrænni goðafræði. Lega þess við hlið alþjóðaflugvallar í miðju Atlantshafi gerir það að einskona brú milli heimsálfa um leið og það er við innganginn að Íslandi. Þessi staðsetning býður upp á mikla möguleika fyrir þróun starfsemi tengda flugi og ferðaþjónustu og hverskonar starfsemi sem hefur hag af nálægð við alþjóðlegan flugvöll. Góðar tengingar á milli Norður-Ameríku og Evrópu eru sérstaklega eftirtektarverðar. Í alþjóðlegu samhengi ber einnig að líta til þess sem Reykjanesið og Ísland í heild hefur að bjóða, s.s. hreina raforku, mikinn jarðhita, hreint loft, tilkomumikið landslag og ríka menningu. Við þróun Ásbrúar til þessa hefur verið byggt á þessari legu og auðlindum svæðisins.

Áskoranir fyrir Ásbrú

Alþjóðlegt samhengi Ásbrúar kallar á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Tækifæra sem felast í nálægð við alþjóðaflugvöll með góðar tengingar á milli Evrópu og Norður-Ameríku.
- Möguleika til að kynna Ásbrú sem íslenskt svæði um leið og því er sköpuð sérstaða í íslensku samhengi, sbr. hlið að Íslandi.
- Möguleika sem búa í nálægum náttúruauðlindum; einkum jarðhita og raforkuframleiðslu á grunni hans, en einnig köldu vatni.
- Gott aðgengi á milli Ásbrúar og flugstöðvar.
- Skýr mörk á milli Ásbrúar og flugvallarsvæðis.



Sérstaða í byggðarsögu Íslands

Reykjanesið hefur ákveðna sérstöðu í sögu byggðar á Íslandi. Hvergi á landinu hefur sambýli við erlent herlið staðið jafn lengi og mótað samfélagið jafn mikið. Keflavík og Njarðvík voru oft kallaðir „herstöðvarbæir“ og skiluðu erlendu áhrifin sér m.a. í blómlegu tónlistarlífi og öfluggu körfuboltastarfi. Keflavíkurstöðin var herstöð Bandaríkjahers og Atlantshafsbandalagsins frá árunum 1941-2006 eða í 65 ár. Eftir að herinn fór fékk svæðið nafnið Ásbrú og þar hófst umbreyting úr varnarstöð í samfélag frumkvöðla, fræða og nýsköpunar.

Nálægð við höfuðborgarsvæðið

Ásbrú er í þéttbýlasta landshluta Íslands, í fimmta stærsta bæjarfélaginu og í um klukkustunda fjarlægð frá höfuðborginni. Þetta samhengi hefur bæði kosti og galla. Fyrirtæki á Ásbrú hafa aðgang að stórum vinnumarkaði og íbúar á Ásbrú geta auðveldlega sótt vinnu annað. Því má reikna með talsverðum ferðum til og frá svæðinu sem skapar álag á vegakerfið. Þjónustuaðilar á Suðurnesjum eiga í mikilli samkeppni við þjónustu á höfuðborgarsvæðinu og erfitt getur verið að fá þjónustu til Ásbrúar, a.m.k. meðan íbúafjöldinn er takmarkaður.

Ferðamennska, fiskur og fjölmening

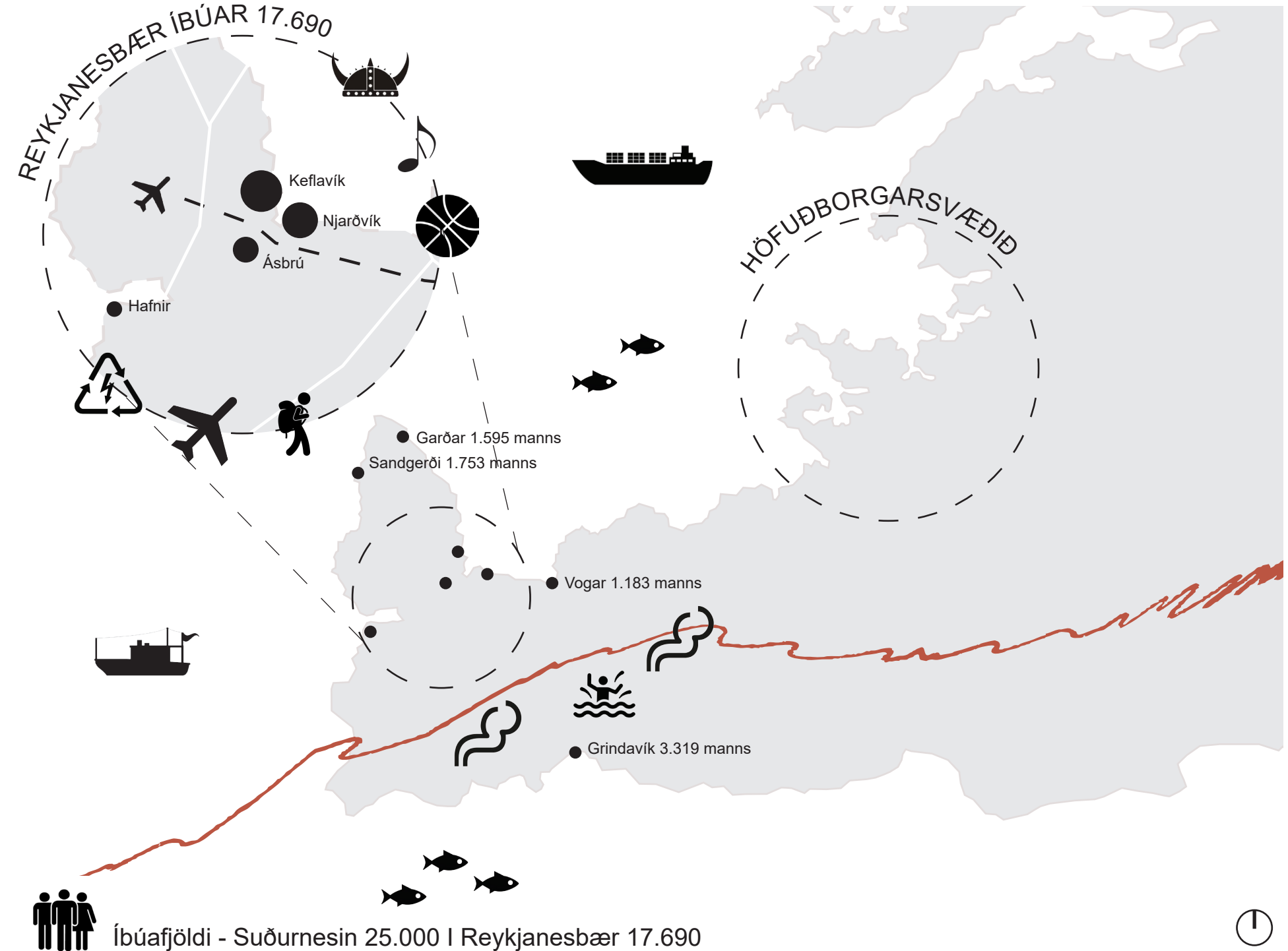
Mikill uppgangur hefur átt sér stað á Reykjanesi síðustu ár í tengslum við flugvöllinn og vaxandi ferðamennsku á Íslandi. Atvinnulífið á Reykjanesi hefur einkennst af útgerð og fiskvinnslu en í dag hefur ferðamennskan bæst þar við. Það stefnir allt í það að Keflavíkflugvöllur verði stærsti vinnustaður landsins og að stór hluti verði erlent vinnuafli.¹ Þessari þróun fylgir mikil fjölmening sem huga þarf að.

Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. íslensks samhengis svæðisins:

- Sögu herstöðvarinnar á Miðnesheiði og menningar- og byggingararfleið hennar.
- Góðum samgöngum við höfuðborgarsvæðið.
- Góðu aðgengi á milli Ásbrúar og annarra svæða á Reykjanesi.
- Skynsamri uppbyggingu samhliða aukinni ferðamennsku.
- Að vinna með og styrkja sérstöðu Reykjanes og Ásbrúar innan þess.

1. Suðurnes í sókn, 2017



Náttúrufarslegar forsendur

Veður

Við hönnun og skipulag byggðar skal taka mið af ráðandi vindáttum til þess að byggja eins og mögulegt er skjólsæla byggð með lífvænlegum almenningsrýmum. Á vindrósinni hér til hliðar stendur rauði liturinn fyrir góðviðrisdaga og blái liturinn fyrir illviðrisdaga. Á hlýjum og þurrum dögum er norðan til norðaustan átt ríkjandi, sem þýðir að til þess að gera þessa daga frábæra þarf skjól fyrir þessari vindátt. Hvassviðri eru líka algengust úr þessari átt þannig að skjólið nýtist þá líka til að gera borgarumhverfið bærilegra í vondu veðri. Nokkuð er um hvassviðri úr suðaustri. Góðviðrisvindar úr VSV eru hliðstæðir hafgolu í Reykjavík en ekki eins algengir.

Gróður og dýralíf

Rannsóknir sýna að á Reykjanesskaga er gróður ekki í samræmi við það gróðurfar sem ætti að ríkjja á svæðinu undir eðlilegum kringumstæðum og landið er markað af landnýtingu síðustu alda. Á síðustu öld var m.a. mikið kapp lagt á að stöðva sandfok á víðfeðmu svæði sunnan Hafna.¹ Framför gróðurs á svæðinu er hæg en dýralíf einkennist einkum af fjölbreyttu fuglalífi við ströndina. Norðan og vestan við Keflavíkurflugvöll og meðfram strandlengjunni vestan megin frá Görðum að Höfnum eru mikilvæg búsvæði fugla.

1. Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030, 2016.

Jarðfræði

Reykjanesskaginn hefur mikla jarðfræðilega sérstöðu þar sem fjölbreyttar jarðmyndanir eru áberandi svo sem eldstöðvar, hraun og jarðhitasvæði. Jarðfræðileg sérstaða Reykjanessins er ekki síst fólgin í því að þar kemur Reykjaneshryggurinn upp úr sjó og plötuskil heimsálfa eru mjög sýnileg. Reykjanesskagi ber mjög greinilega einkenni eldvirkni og fjölbreyttar jarðmyndanir eru áberandi svo sem eldstöðvar, hraun og sprungur. Á Reykjanesi er jarðhiti nýttur til raforkuframleiðslu og skapast hefur dýmæt þekking á eðli jarðhitans. Jarðfræði svæðisins gerir það afar áhugavert til útivistar og gefur fjölbreytt tækifæri til nýtingar á sviði ferðaþjónustu.

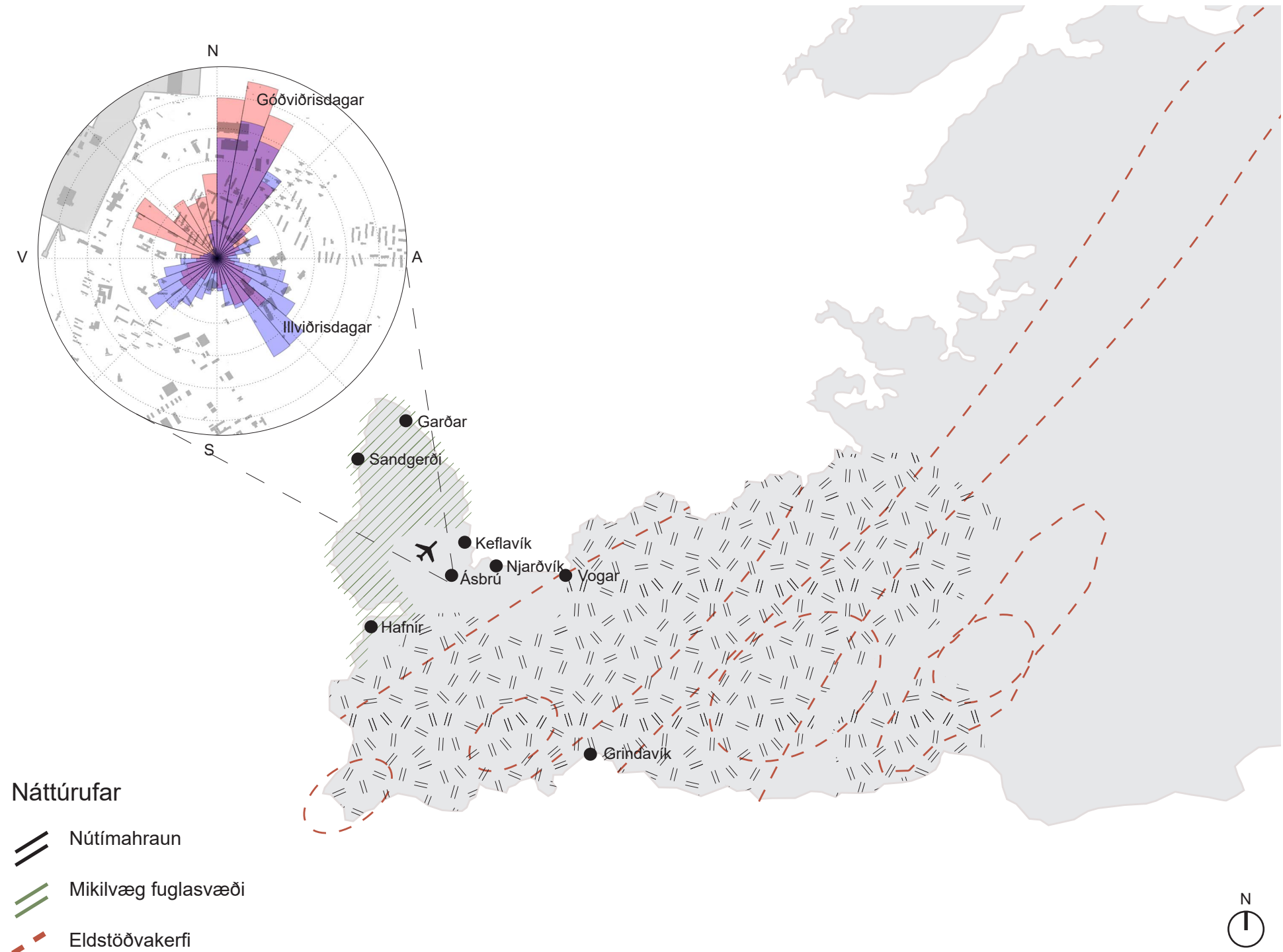
Sem vettvangur fræðslu er svæðið einstakt og á það bæði við um hina sérstöðu náttúru og þá orkuvinnslu sem þar fer fram.²

Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. náttúrufars svæðisins:

- Ásbrú er hæsti hluti þéttbýlisins, áberandi frá landi og sjó.
- Skjólmyndun fyrir hvössum vindum.
- Jarðfræðilegri sérstöðu og ferðaþjónustu.
- Sjálfbærri nýtingu náttúruauðlinda.
- Tækifæri tengd grænni orku.
- Verndun náttúrulegs umhverfis við bæjardyrnar.
- Að nýta gott aðgengi að svæðum til útivistar.

2. Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030, 2016.



SKIPULAGSLEGT SAMHENGI

Aðalskipulag og Ásbrú

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008-2014 hafa verið dregnar ákveðnar línur fyrir þróun Ásbrúar. Þær snúa m.a. að tengslum svæðisins við aðra hluta Reykjanesbæjar, áherslusvæðum og kennileitum, atvinnusvæðum, miðsvæði og íbúðarbyggð. Gerð er nánari grein fyrir þessum línunum hér á eftir og dregnar ályktanir um hvaða þætti mætti e.t.v. endurskoða eða móta frekar í áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu.

Lífæðin

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

Áherslusvæði og kennileiti

Aðalskipulagið greinir núverandi byggð í Reykjanesbæ í áherslusvæði og er Ásbrú eitt af þeim. Greiningin grundvallast á staðsetningu skóla, skólaleiða, hverfiskjarna og hafna, fitja og nesja til sjávar. Þannig má lesa ákveðinn hrynjanda í bænum sem gefur vísbendingu um hentuga áfangaskiptingu. Rík áhersla er lögð á góða ásýnd bæjarins og fallega aðkomu að byggðinni. Ytri ásýnd að Reykjanesbraut er undirstrikuð kennileitum sem og strand- og landgönguleiðir, sem vísa til sérstakra náttúrulegra staðhátta og manngerða verka.¹

Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. skipulagslegs samhengis svæðisins:

- Mótun efri aðkomu við Grænás.
- Skilgreiningu kennileita á Ásbrú.
- Uppbyggingu og ásýnd á áherslusvæði á Ásbrú.

1. Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030, 2016.



Atvinnusvæði

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008-2014 er þrjú athafnasvæði á Ásbrú; AT4, AT5 og AT12.

Athafnasvæðið AT4 liggur að flugvallarsvæðinu. Þar er áhersla lögð á flugvallarstarfsemi s.s. vörugeymslur og rýmisfreka starfsemi sem tengist netþjónabúum og umboðs- og heildverslunum. Hærra nýtingarhlutfall er á AT4 en á öðrum athafnasvæðum vegna nálægðar við flugvöllinn og gert er ráð fyrir allt að fjögurra hæða byggingum. Ekki er leyfð íbúðarbyggð á þessu svæði.

Athafnasvæðið AT5 kallast tæknivellir þar er gert er ráð fyrir orkufrekri starfsemi sem og tækni- og þróunarstarfsemi. Byggð verði 1-3 hæða.

Á athafnasvæði AT12 sunnan Fitja er boðið upp á mjög stórar lóðir sem eiga að henta tilrauna- og þróunarstarfsemi og annarri þrífalegri starfsemi s.s. netþjónabúum og gagnaverum. Byggð verði 1-2 hæðir.

Miðsvæði og íbúðarbyggð á Ásbrú

Skilgreind miðsvæði í Reykjanesbæ liggja í stórum dráttum meðfram „lífæðinni“ og leyfðar eru íbúðir þar upp að vissu marki. Miðsvæðið á Ásbrú (M5) gerir ráð fyrir blöndun byggðar, verslana, veitingastaða, þjónustu, gistirýma og íbúða. Hæðir bygginga eru 2-4. Gert er ráð fyrir nýjum grunnskóla á miðsvæðinu. Reiknað er með frekari útfærslu í rammaskipulagi eða deiliskipulagi. Í grennd við Ásbrú er gert ráð fyrir tveimur nýjum verslunar- og þjónustusvæðum við Reykjanesbraut (VP4 og VP5). Þar er megin áhersla lögð á skrifstofur,

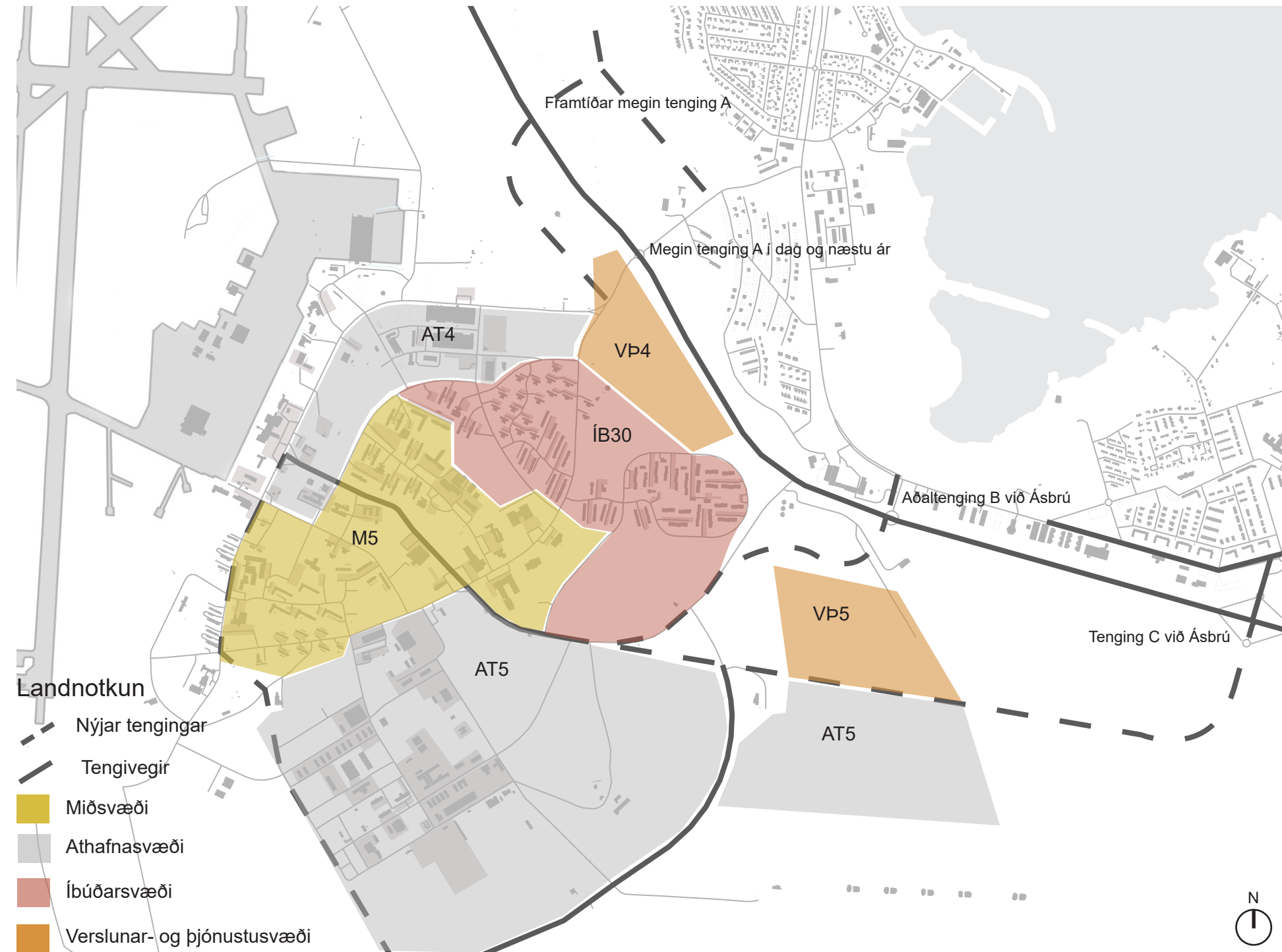
þjónustubyggingar og rýmisfrekar verslanir. Einnig er gert ráð fyrir uppbyggingu heilbrigðisklasa, þ.e. margvíslegri atvinnustarfsemi á sviði heilbrigðisþjónustu ásamt íbúðum sem ekki þurfa skólþjónustu. Þá skal einnig standsetja tvo nýja leikskóla og einn grunnskóla miðsvæðis.

Gert er ráð fyrir uppbyggingu við íbúðarsvæðið á Ásbrú (ÍB30) sem styrkt gæti yfirbragð byggðar, ásamt nýtingu á fyrrum samfélagsbyggingum, íþróttamannvirkjum, leikja- og kvikmyndasölum o.s.frv. Almennt verði um tveggja til fjögurra hæða tiltölulega þétta byggð sérbýlis- og sambýlishúsa að ræða, með fjölbreyttum íbúða- og húsagerðum. Lögð er áhersla á heildstæðan hverfisbrag þar sem svæðið mun skapa sterka ásýnd frá Reykjanesbraut.

Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. skipulagslegs samhengis svæðisins:

- Fjölda, fjölbreytni og ásýnd atvinnusvæða á Ásbrú.
- Útfærslu og ásýnd byggðar á miðsvæði og þéttingu byggðar við það.
- Uppbyggingu meðfram Reykjanesbraut, m.t.t. auglýsingaskilta og rýmisflekra verslana.
- Útivistarmöguleikum í brekku þar sem gert er ráð fyrir nýju íbúðarsvæði við ÍB30.



Flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs

Syðst á flugvallarsvæðinu, liggur flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs (HLH). Þar er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast ekki nálægðar við flugstöð millilandaflugs. Ekki liggja fyrir sértæk áform um nýtingu Háaleitishlaðs, en líklegt er að þau verði skýrari við frekari þróun flugþjónustu og vöxt í farþegaflugi. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugþjónustusvæði HLH geti tengst atvinnusvæði innan skipulagsmarka Reykjanesbæjar.¹

Tengingar

Innan flugvallarsvæðis er gert ráð fyrir tengingu á milli flugstöðvarsvæðis FLE og Háaleitishlaðs (HLH), sem þjóna á flutningum á milli svæðanna. Þjóðbraut liggur meðfram Háaleitishlaði, við mörk skipulagssvæðisins. Þar eru góð færi á tengingum milli Háaleitishlaðs og Ásbrúar suðaustan við. Sú tenging hefur verið kölluð Silfurhlíðið en nákvæm lega þess hefur ekki verið ákveðin.

1. Aðalskipulag Keflavíkflugvallar 2013-2030, 2015.

Hljóðvist

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar eru dregnar hljóðlínur vegna flugumferðar en þær byggja á athugun frá 2008² og því er þörf á að uppfæra hljóðmælingar og -útreikninga. Hljóðvist hefur mikil áhrif á gæði byggðar og þá sérstaklega á íbúðasvæðum. Segja má að aðstæður á Ásbrú séu nokkuð ögrandi hvað þetta varðar enda er svæðið m.a. afmarkað af alþjóðlegum flugvelli og Reykjanesbrautinni. Það eru stærstu hljóðuppspretturarnar og því mikilvægt að skipulag svæðisins miðist m.a. við að skýla íbúðarbyggð fyrir hljóðmengun eins og kostur er. Samkvæmt núverandi mælingum er hljóðvist innan löglegra marka á Ásbrú og aðstæður betri hvað þetta varðar heldur en í mörgum eldri hverfum bæjarins norðan Reykjanesbrautar.³

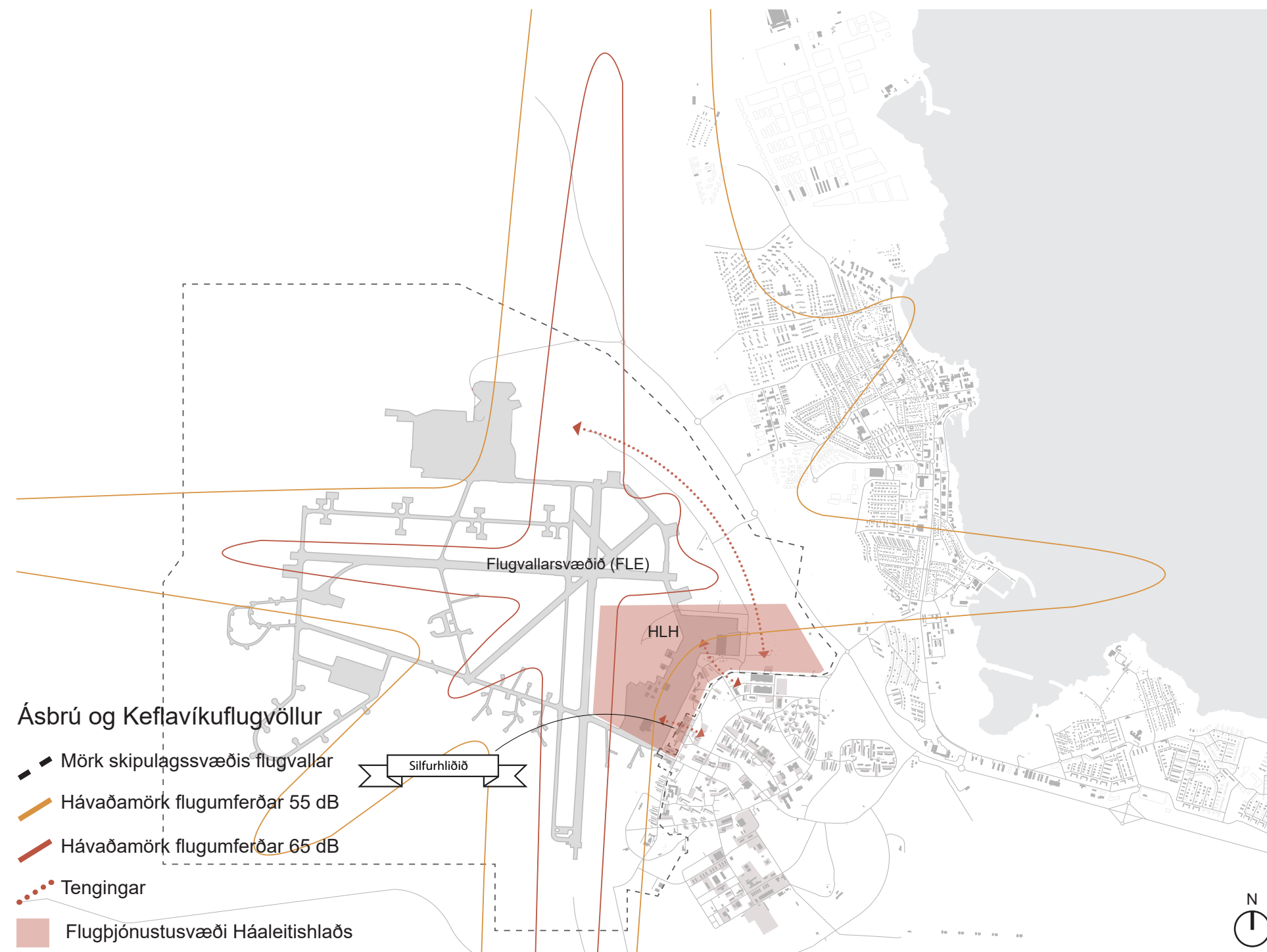
Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. skipulagslegs samhengis svæðisins:

- Tengingum á milli flugvallar og Ásbrúar,
- Áhrifum flugumferðar á hljóðvist.

2. Línuhönnun 2008 sbr. Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030, 2016.

3. Ásbrú í Reykjanesbæ, vistvænt þekkingarsamfélag, 2009.



Samgöngur

Strætó

Fjórar stætóleiðir liggja um Reykjanesbæ og skiptast þær eftir hverfum. Strætóinn sem fer upp að Ásbrú byrjar að ganga kl. 7:30 á morgnana frá miðstöðinni í Krossmóa í Reykjanesbæ og fer á u.þ.b. hálf tíma fresti til klukkan 18:00 á kvöldin. Eftir kl. 18:00 fer hann tvær ferðir og gengur til kl. 21:00. Um helgar byrjar strætóinn að ganga kl. 11:00 og fer á u.þ.b. eins og hálf tíma fresti til kl. 19:00. Það er því ekki hægt að taka strætó á kvöldin um helgar og aðeins til kl. 21:00 á virkum dögum.

Biðstöðvar strætó á Ásbrú eru við Grænásbraut, Bogabraut, Skógartorg, Keili, Keilisbraut, Fjörheima, Virkjun, Háaleitisskóla og Eldey.

Leið 55 liggur frá Keflavíkurflugvelli með viðkomu á Ásbrú, Njarðvík, Keflavík, Hafnarfirði, Garðabæ, miðbæ Reykjavíkur og endar á BSÍ. Strætó byrjar að ganga á þeirri leið kl. 06:35 frá BSÍ og fer á mismunandi tímum yfir daginn. Hægt er að taka hann á u.þ.b. tveggja tíma fresti á morgnana og kvöldin frá Keili til kl. 23:13. Seinni hluta dags frá kl. 13:42 til kl. 18:42 fer hann á klukkutíma fresti frá Keili. Ljóst er að samgöngur eru stoppar yfir daginn og þarf að bíða lengi ef misst er af strætó. Ferðin frá Keili að BSÍ tekur u.þ.b. 50 mín.

Á laugardögum fer strætó á tveggja tíma fresti frá kl. 07:00 til 23:00 en gengur aðeins frá Keflavíkurflugvelli til Hafnafjarðar og öfugt. Á sunnudögum gengur hann frá kl. 11:00 til kl. 23:00 á tveggja tíma fresti.¹

Fluglest

Samkvæmt bæði aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar og Reykjanesbæjar er gert ráð fyrir fluglest frá Keflavíkurflugvelli að höfuðborgarsvæðinu² Fluglestin myndi minnka álag á vegakerfið.

1. Reykjanesbær, á.á.
2. Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030, 2016.

Gangandi og hjólandi

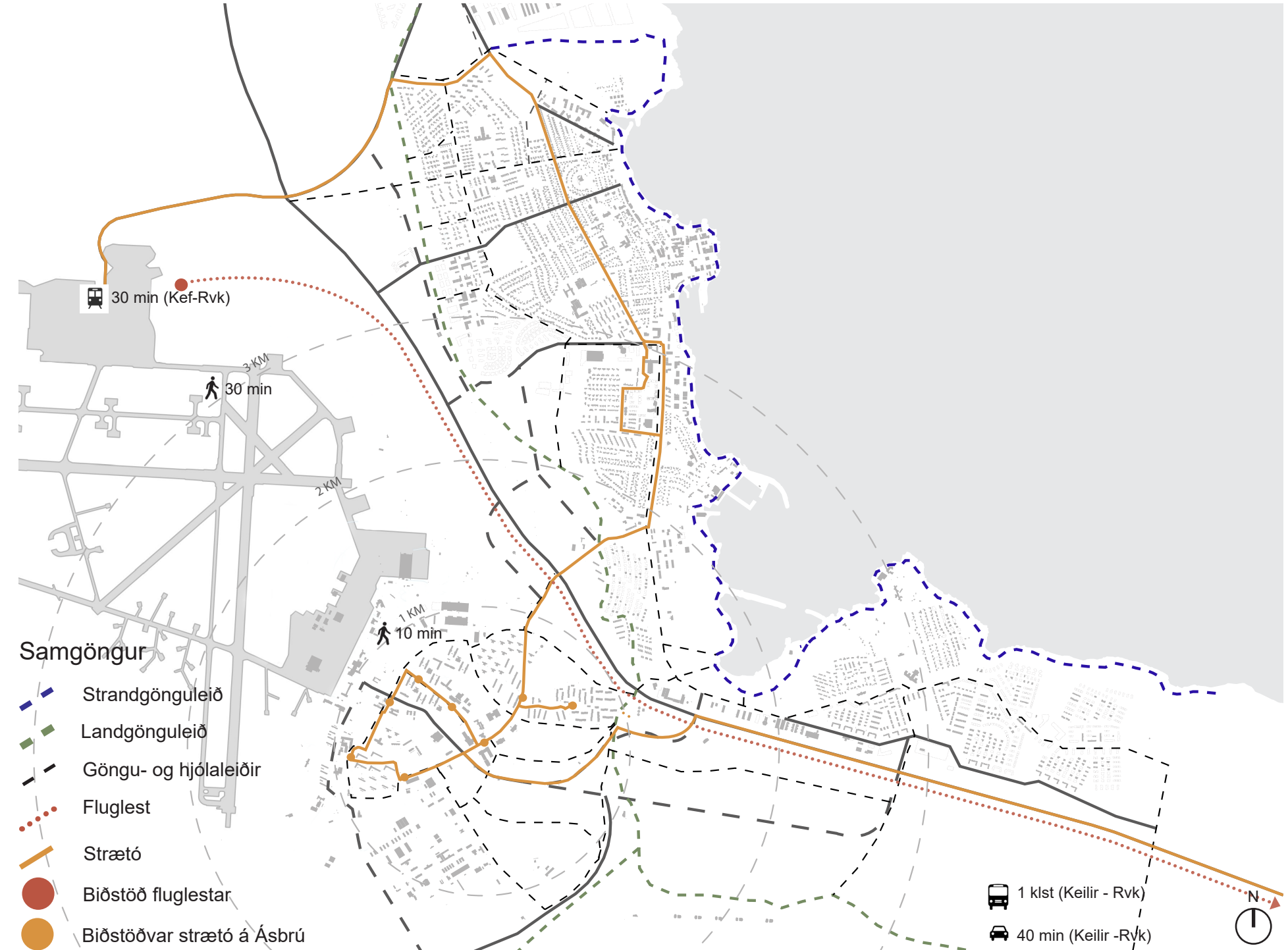
Göngu- og hjólaleiðir á milli Ásbrúar og annarra hluta þéttbýlis Reykjanesbæjar liggja um tvö undirgöng undir Reykjanesbraut. Samkvæmt aðalskipulagi er gertráð fyrir að efla samgöngur fyrir gangandi og hjólandi, bæði til útivistar og sem raunhæfan samgöngumáta, s.s. með því að bæta tengingar á milli helstu áfangastaði og stytta vegalengdir. Innan Ásbrúar er flest innan göngufjarlægðar, þ.e. innan við 1 - 2 km sem er um það bil 10-20 mín. ganga. Frá Keili eru um það bil 3,3 kílómetrar niður að miðbæ Reykjanesbæjar sem er um hálf tíma ganga og enn styttra er að hjóla.

Gönguleið liggur meðfram strandlengjunni í Reykjanesbæ þar sem gömul þjóðleið lá. Leiðin liggur um fjölbreytta byggð og eykur aðgengi að strandlínunni. Þjóðleiðin lá svo upp Njarðvíkurfitjar og þar tekur göngulandleiðin við sem tengist göngu- og hjólaleiðum á Ásbrú. Meðfram þessum leiðum eru fyrirhuguð mismunandi listaverk og kennileiti. Einnig er gert ráð fyrir þremur kennileitum við Ásbrú.

Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. skipulagslegs samhengis svæðisins:

- Fleiri strætóferðum um helgar og bættum kvöldakstri innan Reykjanesbæjar.
- Biðstöð fluglestar við Ásbrú.
- Bættu umhverfi fyrir gangandi og hjólandi á Ásbrú.
- Að aðskilja göngu- og hjólastíga innan Ásbrúar og í Reykjanesbæ.



SÖGULEGT SAMHENGI

Herstöðin á Miðnesheiði

Herstöðin á Miðnesheiði

Árið 2006 hurfu Bandaríkjamenn á brott með her sinn af Miðnesheiði eftir u.þ.b. 65 ára setu. Þegar mest lét voru íbúarnir hátt í sex þúsund, fleiri en í flestum bæjum á Íslandi. Á afgirtu varnarliðssvæðinu var sjálfbært bandarískt samfélag með verslanir, sjúkrahús, sundlaug, skemmtistaði, flugvöll, skóla og fleira, auk hernaðarmannvirkja og íbúðarhúsa. Þar var allt með öðru sniði en Íslendingar áttu að venjast.¹ Á tímum Bandaríkjahers risu herskólar, flugturnar og ýmis hús sem fylgdu herliðinu, sem og tveir flugvellar (Patterson og Meeks). Eftir stríðslok naut flug aukinna vinsælda í heiminum og varð Meeks flugvöllurinn fljótt fjölfarinn og þótti sambærilegur stærstu flugvöllum heims. Embætti flugmálastjóra var stofnsett og ákveðið var að tveir helstu flugvellar landsins skyldu vera flugvöllurinn í Reykjavík og Keflavíkflugvöllur. Staðsetningin þótti hentug þar sem byggð á landinu var og er þéttust í þessum landshluta.²

Mannlíf og menning

Vera bandaríska varnarliðsins á Íslandi hafði mikil áhrif á íslenskt menningarlíf og þá sérstaklega á Reykjanesi. Handan vallargirðingarinnar var allsnægtarsamfélag þar sem hljómaði endurómur frá nýja heiminum, hergóss og einkennisklæddir menn, smyglað áfengi og „rock´n´roll“. Verslanir, skyndibitastaðir, kvikmyndahús, kirkja og barnaskólar nefndir eftir hershöfðingjum - örlítið brot af Ameríku kastað niður í miðja auðnina, útlönd á íslenskri heiði.³

1. Inngangur Völlurinn, 2015.

2. Lokaverkefni, 2005.

3. Inngangur Völlurinn, 2015.

Kanasjónvarpið

Varnarliðið hóf rekstur útvarpsstöðvar á Keflavíkflugvelli árið 1951 og sjónvarps 1955. Mest var sýnt af affreyningar- og fréttæfni frá einkastöðvum í Bandaríkjunum í sjónvarpinu og stór hluti þjóðarinnar, á suðvesturhorni landsins, náði sjónvarpsútsendingunum. Menningaráhrif þess voru án efa mikil, ekki síst á Suðurnesjum.⁴

Smækkuð mynd af Bandaríkjunum

Völlurinn var líkt og smækkuð mynd af Bandaríkjunum og þar gátu Bandaríkjamenn gert allt sem þau gátu gert heima - bara á smærri skala. Það var gott að vera með börn á vellinum, mikið var fyrir þau að gera og umhverfið þótti vinalegt. Leikvellar voru við blokkir og dagherbergi í öllum stigagöngum fyrir fólk að hittast þegar veðrið var vont. Það sem Bandaríkjamönnum þótti helst neikvætt voru tungumálaerfiðleikar, tarkmarkanir á útivist utan vallar og myrkrið og rokið á Íslandi.⁵

4. Íbúð kanans, 2013.

5. Íbúð kanans, 2013.



11. Vatnstankur.



12. Skotfærageymsla.



13. Gamla herstöðin við Keflavík.



14. Bandaríski og íslenski fáninn.

Herstöðin á Miðnesheiði

Mannvirki

Á Vellinum var allt byggt frá grunni og byggingunum síðan haldið við, þær endurbættar og endurbyggðar í marga áratugi.

Öll húsin á vellinum voru merkt samkvæmt númerakerfi og stærri byggingar og skemmur voru einnig númeraðar á tilviljunarkenndan hátt, eins og þeim hefði verið lyft með risavöxnum krana upp úr borg í miðríkjum Bandaríkjanna og slakað þarna niður. Númerin voru há, jafnvel þriggja og fjögurra stafa tölur, og í óeinkennilegri röð.

Eitt merkilegasta mannvirkið var kirkjan. Hún sinnti svo mörgum söfnuðum að vikan entist ekki til að þjónusta þá alla. Þarna voru únítarar, meþódistar, gyðingar, kalvínistar, kapólikkar, aðventistar, kvekarar, lúterstrúarmenn og baptistar af öllum sortum, svo eitthvað sé nefnt. Þar sem þessi kirkja þurfti að hýsa alla þessa söfnuði og fleiri til þá varð að vera hægt að breyta henni að innan með einföldum hætti. Á milli athafna ólíkra söfnuða var skipt um teppi, rennihurðum fleytt í rásam yfir salinn og helgimyndir hular með öðrum helgimyndum.

Umhverfis herstöðina var girðing. Oft var varningi troðið undir girðinguna eða kastað yfir hana, líkt og gallonflöskum með handfangi sem innihéldu marga lítra af hvítu rommi, Tennessee-vískí eða bandarískum 50% vodka, sem þekktist ekki á Íslandi.

Hinn gríðarstóri rauði og hvíti vatnstankur var tákn þessa samfélags. Stoltur rúmaði hann einhver ókjör af vatni án þess að nokkur maður vissi til þess að í honum væri vatn. Hann var eins og varnariði, hlutverk hans var alls óþekkt.¹

1. Guðmundur S. Brynjólfsson, 2015.

Áskoranir fyrir Ásbrú

Við þróun Ásbrúar þarf að huga að eftirfarandi þáttum m.t.t. sögulegs samhengis svæðisins:

- Sögu svæðisins og miðla henni til almennings t.d. með söguskiltum við byggingar sem myndi tengjast söguslóð meðfram lífæð. Möguleg samantekt í herminjasafni á Ásbrú.
- Þann ameríska bæ sem var á svæðinu og möguleika til að endurvekja nýtt hverfi með bæjarbrag, sem byggir m.a. á sögunni.
- Menningarlegri sérstöðu t.d. með því að endurvekja bandarískan veitingastað, innisundlaug, kvikmyndahús og skemmtistað.
- Barnvænni afþreyingu með því að endurvekja t.d. skautahöll, dagherbergi í blokkum, leikvelli, fótbolta-, hafnabolta- og körfuboltavöll.
- Götu- og húsnúmerakerfi og viðhaldi þess.
- Fjölmenningu sem var og er á svæðinu og endurvekja trúarmiðstöð sem þjónar fjölbreyttum trúarhópum.
- Tilvísun í girðingu umhverfis svæðið og hvernig lega hennar og hlutverk breyttist í gegnum tíðina.
- Táknmyndum eins og vatnstönkum og varðskýli og möguleikum til að nýta þá fyrir skemmtilega starfsemi.
- Breiðgötunni frá Meeks flugvelli að Patterson flugvelli og útfærslu með tilliti til hlutverks hennar sem tengingar á milli vallanna.



LÝÐFRÆÐILEGT SAMHENGI

Hröð fólksfjölgun á Suðurnesjum

Suðurnesin áttu erfitt uppdráttar eftir að bandaríska varnarliðið yfirgaf aðstöðu sína á Miðnesheiði haustið 2006 og alþjóðlega fjármálakreppan skall á með fullum þunga árið 2008 með tilheyrandi atvinnuleysi. Mikill uppgangur hefur hinsvegar verið á svæðinu undanfarið í kjölfar aukins ferðamannaíðnaðar og viðkomu farþega í millilandaflugi um Flugstöð Leifs Eiríkssonar.

Í takt við þessa þróun hefur hröð fólksfjölgun átt sér stað á Suðurnesjum undanfarin misseri. Íbúum svæðisins fjölgaði um 6,6% á árinu 2016 og nálgast heildarmannfjöldi á Suðurnesjum 25.000 manns í byrjun ársins 2017, sem er 7,1 % landsmanna. Hluti þessarar fjölgunar eru erlendir ríkisborgarar en hlutfall þeirra á Suðurnesjum er yfir landsmeðaltali.¹

Í Reykjanesbæ bjuggu tæplega 18.000 manns í lok árs 2017 og hafði þeim fjölgað um tæp 9% frá upphafi árs 2016. Fjölgunin er mest á aldursbilinu frá 20 til 50 ára. Fjölgun einstaklinga hefur verið umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða.²

1. Suðurnes í sókn, 2017.
2. Suðurnes í sókn, 2017.

Íbúar á Ásbrú

Fjöldi íbúa á Ásbrú hefur tvöfaldast á 6 árum og árið 2017 var íbúafjöldinn alls 2009 íbúar.³ Karlar eru þar í meirihluta, eða 58%. Þetta háa hlutfall karlanna sem og aukning einstaklinga á Suðurnesjum gæti skýrst af komu erlendra verkamanna í tengslum við uppbyggingu á Keflavíkurflugvelli.

Athyglisvert er einnig afgerandi hátt hlutfall af ungu fólki sitt hvoru megin við þrítugt á Ásbrú og að mjög ung börn eru hlutfallslega fleiri á Ásbrú en utan svæðisins. Samkvæmt könnun sem lögð var fyrir íbúa á Ásbrú árið 2009 sýndu niðurstöðurnar að um 60% þátttakenda áttu börn, 53% höfðu áður slitið samvistum og einstæðir foreldrar (meirihluti einstæðar mæður) voru næstalgengasta fjölskyldugerðin. Þetta háa hlutfall einstæðra mæðra helst í hendur við námið sem Keilir býður upp á með Háskólabrú. Það er þess eðlis að það er góður stökkpallur, m.a. fyrir ungar mæður til að koma sér af stað aftur í nám t.d. eftir skilnað.⁴

Hvað varðar samsetningu þeirra íbúa sem líklegt er að muni flytja í sveitarfélagið á næstu árum þá má gera ráð fyrir, í ljósi fyrirhugaðrar atvinnuuppbyggingar á svæðinu, að einstaklingar og fjölskyldufólk á aldrinum 20 til 50 ára verði áfram í meirihluta, þ.m.t. erlendir einstaklingar sem hingað koma í atvinnuskyni.⁵

3. Huginn Freyr Þorsteinsson, 2018.
4. Velsæld í vistvænni Ásbrú, 2009.
5. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar, 2018.

Áskoranir fyrir Ásbrú

Lýðfræðileg þróun kallar á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Gríðarlega hröð fólksfjölgun og þróun á Suðurnesjum með tilheyrandi álagi á félagslega innviði t.d. heilbrigðisþjónustu og samgöngur.
- Hátt hlutfall karlanna á Suðurnesjum og í Reykjanesbæ.
- Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara á Suðurnesjum og Reykjanesbæ.
- Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða.
- Hátt hlutfall af ungu fólki um þrítugt og fjölda barna á Ásbrú.
- Náms- og atvinnuframboð laðar að sér ungt fólk og erlenda einstaklinga.
- Mikil hreyfing á íbúum; fæstir búa lengi á Ásbrú.
- Aukning farþega og stækkun flugvallar kallar á aukið vinnuafli. Stór hluti þess eru erlendir karlmen.
- Hátt hlutfall erlendra íbúa viðheldur fjölmenningsarafi svæðisins.
- Mikið af ungu fólki en lítið framboð af afþreyingu.



Hátt hlutfall karlanna á Suðurnesjum og í Reykjanesbæ



Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara í atvinnuskyni á Suðurnesjum



Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða



Hátt hlutfall af ungu fólki um þrítugt og fjöldi barna á Ásbrú.

Aldursdreifing íbúa





3

ÁHERSLUR FYRIR FRAMTÍÐARÞRÓUN

Úthverfi verður að hverfi með bæjarbrag

Ásbrú - dæmigert úthverfi

Ásbrú ber um margt einkenni úthverfis en þau einkennast af litlum þéttleika byggðar með aðskildri landnotkun. Það þýðir að langt getur verið að milli heimila og þjónustu sem aftur ýtir undir bílanotkun með tilheyrandi umhverfis- og heilsufarsáhrifum. Gatnakerfið er gjarnan gisið og ósamfellt með illa skilgreindum göturýmum. Dæmigert hefðbundið bæjarumhverfi einkennist hins vegar af meiri þéttleika, blandaðri landnotkun og gönguvænna umhverfi. Gatnakerfið er þéttriðið og samhangandi með vel skilgreindum göturýmum.¹ Með slíku skipulagi er stuðlað að styttri vegalengdum, gönguvænna umhverfi, betri tengingum, fjölbreyttu bæjarumhverfi, betra nærvíðri og blandaðra samfélagi.

Margt bendir til að ástæða og tækifæri sé til að breyta Ásbrú úr úthverfi í hverfi með sinn bæjarbrag, s.s.:

- Aukin atvinnustarfsemi og fjölgun íbúa á Ásbrú og tækifæri í tengslum við flugvöllinn kalla á meiri uppbyggingu og aðra framtíðarsýn. Á móti kemur að miklir möguleikar eru fyrir þéttingu byggðar og enduruppbyggingu á Ásbrú. Ásbrú hefur því tækifæri til að vaxa á eigin forsendum. Þar má byggja upp blómlegt atvinnulíf þar sem byggð og starfsemi styðja hvort annað. Þannig verði Ásbrú ákjósanlegur staður til framtíðar búsetu.

- Á svæðinu mótast fyrir miðbæjarstarfsemi í miðju byggðarinnar þar sem kjörið er að styrkja bæjarmyndina og staðarandann og leggja áherslu á gönguvænt og heilsusamlegt nærumhverfi sem gerir íbúa Ásbrúar stolta af sínu hverfi.
- Lýðfræðilegar og lífstílstengdar breytingar hafa þýtt að á Íslandi eins og í öðrum vestrænum löndum hefur meðalaldur fólks hækkað og eldri borgurum fjölgað. Einnig hefur einhleypum fjölgað og barneignum fækkað. Vísendingar eru því um að í framtíðinni verði meiri eftirspurn eftir húsnæði fyrir einstaklinga, og minni fjölskyldur. Í samhengi Ásbrúar kallar þetta bæði á meiri fjölbreytni í húsagerðum og meiri blöndun milli íbúða og þjónustu til að tryggja gott aðgengi að þjónustu í nærumhverfi.

Í þeirri greiningu og þeim tillögum sem koma á eftir er fjallað um þá skipulagsþætti sem sinna þarf ef breyta á úthverfi í bæ. Þar er m.a. tekið mið af bókinni „Retrofitting Suburbia“ eftir Ellen Dunham-Jones og áherslum í skipulagsfræði almennt. Uppbygging þessa tillöguhluta er þessi:

- Gerð er grein fyrir helstu forsendum fyrir hvern skipulagsþátt, sbr. kafla Ásbrú í dag.
- Vísað í fræði og fordæmi
- Sett eru fram áskoranir og tækifæri og markmið og leiðir að þeim hvað varðar skipulag, mannvirkjagerð og umhverfismótun. Einnig er bent á verkefni sem snúa að samfélagi og atvinnulífi eftir því sem tilefni þykir til.

1. Jones, 2011.

Úthverfi?



Borgarumhverfi?





4

ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

Húsnæðismál á Suðurnesjum og í Reykjanesbæ

Töluverð eftirspurn hefur verið eftir húsnæði á Suðurnesjum í ljósi þess uppgangs sem hefur verið í atvinnulífinu. Samkvæmt tölum frá Þjóðskrá Íslands hefur íbúðar- og leiguverð hækkað. Þó verður að taka tillit til þess að íbúðarverð var mjög lágt t.d. vegna þess mikla fjölda fullnustueigna (fasteignir sem fara á nauðungaruppboð vegna greiðslufalls lántaka), m.a. af ófullgerðum íbúðum, sem var á svæðinu. Á Suðurnesjum var mikill fjöldi íbúða í byggingu við upphaf fjármálakreppunnar 2008 og leiddi það m.a. af sér offramboð á íbúðarhúsnæði. Þar á undan varð mikil umbreyting árið 2006 þegar bandaríska varnarliðið yfirgaf Miðnesheiði en við þau tímamót bættist heilt nýtt hverfi við Reykjanesbæ.¹

Íbúðirnar sem bættust við íbúðaflóru Reykjanesbæjar voru um 1.250 talsins en heildar íbúðafjöldi Reykjanesbæjar var um 4.600 talsins í árslok 2006. Til að setja þennan fjölda íbúða í samhengi þá hafa fullgerðar íbúðir á ári verið að jafnaði um 1.697 á árabílinu 1983–2016. Íbúðafjöldunin vegna þessa eina atburðar var því 73,6% af meðalframleiðslu fullbúinna íbúða á öllu landinu á ofangreindu tímabili.²

Samkvæmt skipulagsáætlunum á Suðurnesjum á tímabilinu 2018-2021 er gert ráð fyrir rúmlega 1.600 íbúðalóðum sem duga fyrir um 4.500 nýja íbúa á Suðurnesjum. Hinsvegar er tegundasamsetningin önnur en hefur verið. Meiri áhersla er lögð á rað- og parhús á kostnað einbýlishúsa en hlutfall fjölbýlis helst óbreytt. Skipulagsáætlanir gera ráð fyrir fólksfjölgun en vandamálið er hver á að byggja og hvort sú

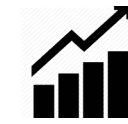
1. Suðurnes í sókn, 2017.
2. Suðurnes í sókn, 2017.

samsetning íbúða sem á að byggja hentar?³ Við lok árs 2017 voru skráðar íbúðir í Reykjanesbæ rúmlega 7.000 talsins, skv. yfirliti frá Íbúðalánasjóði og Þjóðskrá. Þar af voru um 150 einstaklingsíbúðir og 100 fjölskylduíbúðir á Ásbrú sem á eftir að taka í notkun. Jafnframt eru inni í þeirri tölu um 250 íbúðir í byggingu sem gert er ráð fyrir að verði klárar árið 2018. Heildarfjöldi íbúða í notkun við lok ársins 2017 eru því um 6.500 og gera má ráð fyrir að um 500 íbúðir til viðbótar verði teknar í notkun árið 2018.

Ef horft er til stærðar íbúða í Reykjanesbæ þá eru um 11% þeirra 30-70 fermetrar, 17% á bilinu 71 til 100 fermetrar, 28% íbúðanna eru á bilinu 101-150 fermetrar og 44% íbúða eru 150 fermetrar eða stærri.

Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði, byggt á þinglýstum leigusamningum, þá virðist hlutfall leiguíbúða á Suðurnesjum vera hæst í Reykjanesbæ. Þar er bæði mikil eftirspurn og framboð. Eftirspurnin er m.a. vegna starfa í tengslum við flugvöllinn og flugtengda starfsemi. Framboðið ræðst m.a. af fjölda leiguíbúða Ásbrú sem eru í eigu stórra leigufélaga. Bent hefur verið á að þrátt fyrir að leigumarkaður virðist stór, þá hafi verið töluvert umrót á þeim markaði undanfarið. Vaxandi hluti leiguhúsnæðis er leigt út til erlendra starfsmanna sem gera má ráð fyrir að dvelji í sveitarfélaginu til skemmri tíma. Einnig hefur verið aukning í heimagistingu fyrir ferðamenn. Leiguverð hefur hækkað undanfarin misseri en er þó enn töluvert lægra en á höfuðborgarsvæðinu.⁴

3. Stefán Gunnar, 2018.
4. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar, 2018



Eftirspurn eftir húsnæði á Suðurnesjum og leiguverð hefur hækkað.



Meiri áhersla á rað- og parhús á kostnað einbýlis en hlutfall fjölbýlis helst óbreytt.



Skráðar íbúðir í Reykjanesbæ um 7.000 í lok árs 2017.



Hlutfall leiguíbúða er hæst í Reykjanesbæ á Suðurnesjum en í eigu fárra en stórra leigufélaga.



Íbúðir á Ásbrú eru um 1.550 talsins.



Hátt hlutfall mjög lítilla íbúða innan Ásbrúar - 70 m² eða minni.



120 námsmannaíbúðir á Ásbrú og fyrirhugað að byggja 100 í viðbót.

Húsnæði á Ásbrú - litlar einstaklingsíbúðir og námsmannaíbúðir

Íbúðir á Ásbrú eru um 1.550 talsins en ekki liggur fyrir endanleg notkun á öllum einstaklingsblokkum. Því getur fjöldi skilgreindar íbúða þar tekið breytingum. Athygli vekur hversu hátt hlutfall mjög lítilla íbúða er á Ásbrú í samburði við aðra hluta Reykjanesbæjar og höfuðborgarsvæðið.⁵

Skilgreindar námsmannaíbúðir í sveitarfélaginu eru um 120 talsins. Þær eru allar á Ásbrú og í eigu Heimavalla. Keilir, miðstöð fræða, vísinda og atvinnulífs hefur í hyggju að byggja um 100 námsmannaíbúðir til viðbótar á næstu árum.

Fyrirtæki í flugtengdum rekstri hafa lýst áhuga sínum á því að reisa íbúðir í sveitarfélaginu fyrir erlenda starfsmenn sem ráða þar vegna aukinna umsvifa í flugtengdum rekstri.⁶

Mikill skortur á húsnæði takmarkar starfsemina á flugvöllinum í dag og það vantar mikið upp á þjónustu og samgöngur.⁷ Samkvæmt starfsmanni Airport Associates þá byrja erlendir starfsmenn gjarnan á

að leigja í herbergi á Ásbrú en leita svo gjarnan út fyrir Ásbrú er þeir hefja sambúð. Þörf er fyrir ódýrara leiguhúsnæði, betri samgöngur til Reykjavíkur og meiri afþreyingu í Reykjanesbæ til að svara þörfum ungs fólks.⁸

Í Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2018 kemur fram að haldi fjölgunin í sveitarfélaginu áfram eins og síðustu tvö ár er líklegt að farið verði að bera á lóðaskorti eftir 4-5 ár og þar með íbúðaskorti 2-3 árum síðar. Því sé mikilvægt að fljótlega verði farið í að skipuleggja næstu íbúðarhverfi sem gætu verið tilbúin til úthlutunar um 2020. Einnig segir að mikilvægt sé að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi verði sérstaklega hugað að því að auka hlutfall lítilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu. Í áætluninni segir ennfremur að gæta þurfi þess að nýjar íbúðir/byggingar sem ætlað er að hýsa aðflutt starfsfólk falli vel að umhverfi og skipulagi, og verði ekki reistar á svæðum sem annars myndu henta fyrir uppbyggingu fjölskylduhverfa.⁹

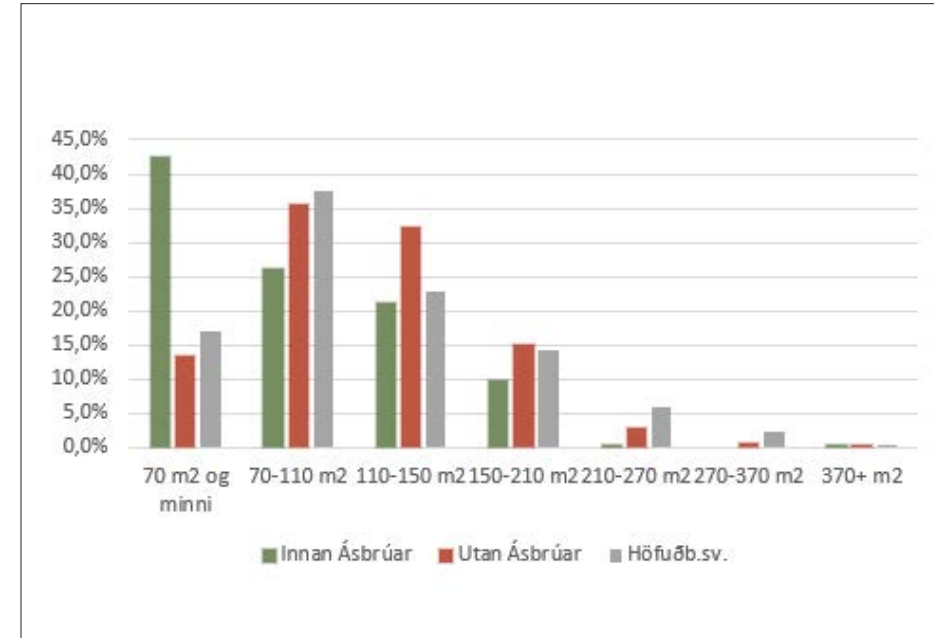
5. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar, 2018

6. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar, 2018

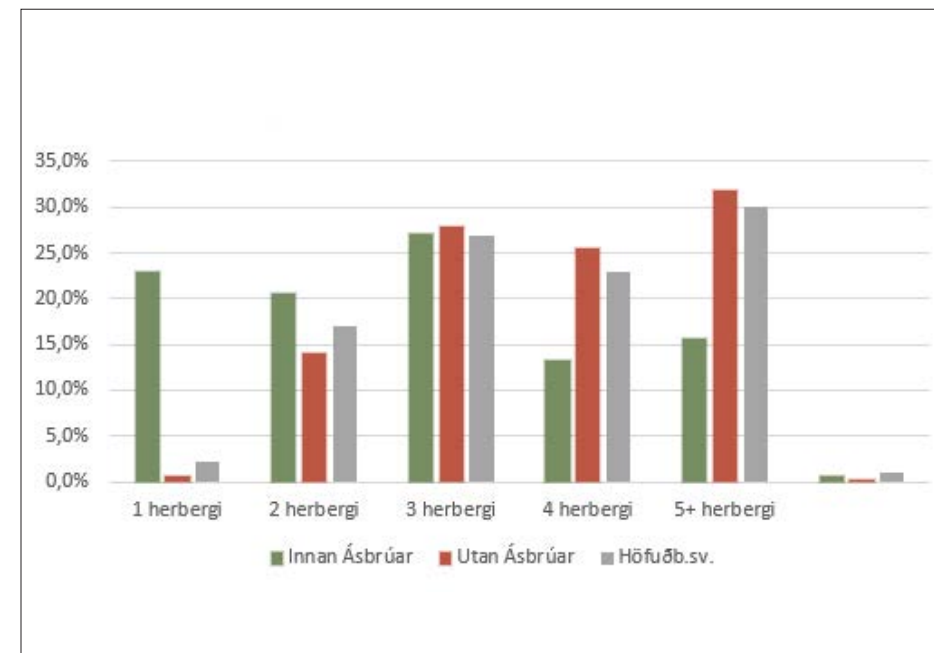
7. Þórey Jónsdóttir, 2018.

8. Iga Lemik, 2018.

9. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar, 2018



21. Dreifing íbúða eftir fermetrafjölda á Ásbrú, í Reykjanesbæ og á höfuðborgarsvæðinu.



22. Dreifing íbúða eftir herbergjafjölda á Ásbrú, í Reykjanesbæ og á höfuðborgarsvæðinu.



23. Myndin sýnir hvernig íbúðirnar dreifast, flatarmál hringjanna er í hlutfalli við fjölda íbúða á hverjum stað. Miðja hringjanna teiknast þar sem staðfang skv. Þjóðskrá er hnitsett en það er venjulega við inngang, t.d. stigagang í blokk.

Framtíðaríbúar

Í ljósi fyrirhugaðrar atvinnubyggingar á svæðinu í tengslum við Keflavíkurlugvöll er gert ráð fyrir því að einstaklingar á aldrinum 20 til 50 ára verði áfram í meirihluta á Ásbrú og í Reykjanesbæ þ.m.t. erlendir einstaklingar sem koma í atvinnuskyni.¹ Þetta er sá hópur sem mun búa á Ásbrú í framtíðinni og þess vegna þarf að skoða lífstíl ungs fólks í dag og hverjar þarfir þeirra og væntingar koma til með að vera.

Breyttur lífstíll

Fólk fætt á árunum 1979-1996 er gjarnan kallað, „Eco boomers“ en þau og aldraðir foreldrar þeirra, „Baby boomers“, koma til með að stjórna framtíðareftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Markaðsfræðingar halda því fram að þessi nýja kynslóð sem er tengd veraldarvefnum 24/7 sé með aðrar væntingar en foreldrar sínir. 77% ætla að lifa í borgum og 70% hyggjast ekki flytja í úthverfi þegar þau eignast börn þar sem þau geta lifað heilsusamlegri lífstíl í gönguvænni, blandaðri byggð í borgarumhverfi.² Þessi kynslóð er meðvitaðri um umhverfismál

1. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar, 2018.

2. Jones, 2011.

og eyðir kannski ekki peningum í bíl eða hús. Þau hafa kost á meiri hreyfanleika og vinna hugsanlega ekki alltaf á sama stað. Fólk eignast færri börn, fjölskyldumynstur breytist og einbúum fjölgar sem kjósa meira samband við samfélagið.³

Í dag eru foreldrar þessar kynslóðar að fara á eftirlaun og samkvæmt „The American Association of Retired Persons“ þá vill meirihluti þess fólks eldast í sínu hverfi. Fyrir þennan hóp skiptir gott aðgengi að þjónustu miklu máli en kannanir sýna að 71% af eldra heimilisfólki vill búa í göngufæri við almenningsamgöngur.⁴

3. Magnea P. Guðmundsdóttir, 2018.

4. Jones, 2011.



24. Vistvænir samgöngumátar.



25. Flugtengd starfsemi.



26. Almenningsamgöngur.



27. Borgarlíf.

Áskoranir og tækifæri

Staðan á húsnæðismarkaðnum kallar á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Aukinnar eftirspurnar eftir húsnæði í takt við uppgang í atvinnulífi, einkum flugtengdri starfsemi en einnig ýmiskonar fyrirtækja á Ásbrú og möguleika í frekari þróun þeirra.
- Samhengi skipulags á Ásbrú við áherslur í gildandi skipulagsáætlunum á Suðurnesjum á uppbyggingu rað- og parhúsa frekar en einbýlis. Í þessu samhengi þarf að horfa til núverandi húsakosts á Ásbrú þar sem er hátt hlutfall fjölbýlishúsa og lítilla íbúða og þörf á að auka fjölbreytni í húsnæðismarkaðnum.
- Áforma um fjölgun námsmannaíbúða á Ásbrú.
- Þörf fyrir húsnæði fyrir erlenda starfsmenn, oft tímabundna, á Keflavíkurlugvelli og gistingu fyrir ferðamenn.

Markmið og leiðir

- Fljótlega verði farið í að skipuleggja þéttingu byggðar og ný íbúðarhverfi á Ásbrú til að hverfið geti nýtt tækifæri til vaxtar nú þegar eftirspurn er eftir húsnæði.
- Við skipulagsgerðina verði leitast við að svara þörfum húsnæðismarkaðar m.t.t. íbúðastærðar, sbr. Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2018. Jafnframt verði leitast við að auka fjölbreytni húsnæðisáætlunar svo svæðið bjóði upp á fjölbreytta húsnæðiskosti fyrir alla aldurshópa og mismunandi fjölskyldugerðir.
- Leitast verði við að blanda saman íbúðarstærðum og -gerðum innan bygginga og byggðareita til að möguleiki á blöndun aldursflokka og heimilisstærða- og -gerða verði sem mestur. Einnig verði leitast við að blanda saman leiguhúsnæði og eignarhúsnæði.
- Lögð verði áhersla á að blanda þjónustu og íbúðum saman innan bygginga eða reita. T.d. mætti gera ráð fyrir þjónustu og afþreyingu á neðri hæðum sem auka bæjarbrag og líf á götum úti.
- Hugað verði að aðgerðum til að styrkja samfélagsheildina, t.d. með því að skipuleggja rými innan og utan húss þar sem fólk getur hist og notið afþreyingar.
- Leitað verði lausna til að bregðast hratt við eftirspurn eftir húsnæði. Skoðaðar verði skemmtilegar lausnir gætu aukið sérstöðu og aðdráttarafl Ásbrúar.





Íbúðarhúsnæði - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram að stór ástæða fyrir að fólk býr á Ásbrú er ódýrt og hentugt húsnæði en margar kvarta undan mikilli hækkun á húsaleigu.

Kallað er efri fjölbreyttari íbúðarkostum, s.s. raðhúsum, parhúsum og einbýli.

Kvartað er undan slæmri umgengni og að hún hafi farið versnandi síðustu tvö árin en margir telja svæðið hafa ágætis möguleika til þess að vera fallegt, líflegt og barnvænt.

5

STARFSEMI OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Keflavíkurlflugvöllur - stærsti vinnustaður landsins

Atvinnulífið á Suðurnesjum er fjölbreytt og nýtur enn meiri fjölbreytni vegna nálægðar við höfuðborgarsvæðið. Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru staðsett á Suðurnesjum. Þar má helst nefna fyrirtæki í útgerð, orkugeiranum og ferðamennsku. Mikill uppgangur hefur verið í atvinnulífinu undanfarið eftir efnahagsáfall í kjölfar brotthvarfs varnarliðsins og alþjóðlegu fjármálakreppunnar. Á undanförunum misserum hefur atvinnuleysi farið snarminnkandi. Megin ástæðan fyrir því er fjölgun ferðamanna sem og farþega sem millilenda á Keflavíkurlflugvelli. Samkvæmt upplýsingum Isavia fjölgaði farþegum sem fóru um Keflavíkurlflugvöll úr 1,7 milljón árið 2009 í 6,7 milljónir árið 2016. Áætlanir Isavia gera ráð fyrir að um 4.500 ný störf verði til á veginum á árabílinu 2017 til 2020 og að upp úr 2020 verði síðan til hundrað starfa á ári. Ef fram fer sem horfir er líklegt að flugvöllurinn verði einn stærsti vinnustaður landsins.¹

1. Suðurnes í sókn, 2017.

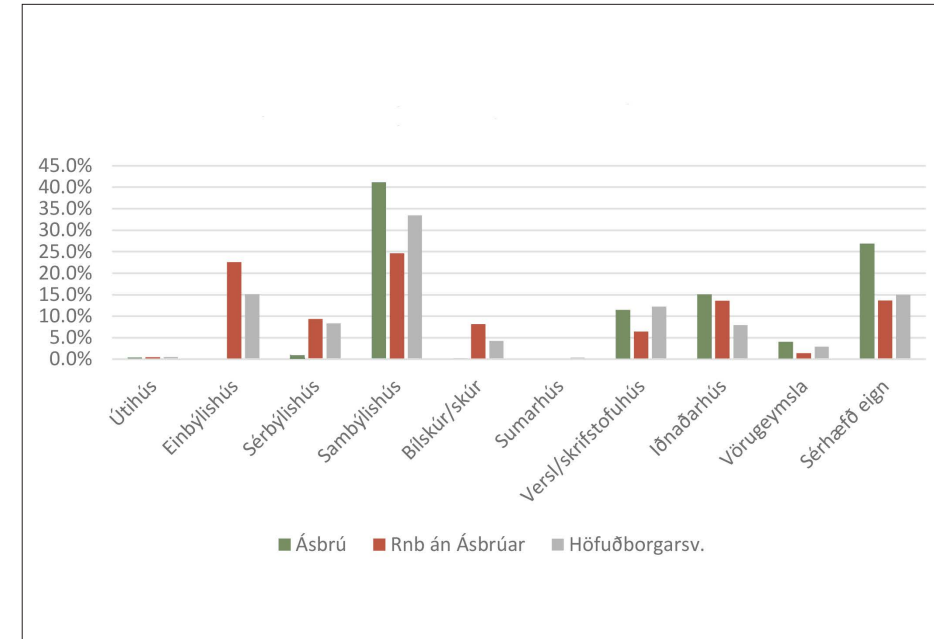
Atvinnuhúsnæði á Ásbrú - sérhæfðar eignir

Þegar atvinnuhúsnæði á Ásbrú er borið saman við húsnæði í Reykjanesbæ og á höfuðborgarsvæðinu þá er hlutfall iðnaðarhúsa og sérhæfðra eigna hæst á Ásbrú. Þetta skapar sérstöðu fyrir Ásbrú sem mikilvægt er að horfa til við þróun svæðisins. Margar af þessum sérhæfðu eignum standa tómar og ekki hefur verið tekin ákvörðun um notkun þeirra.

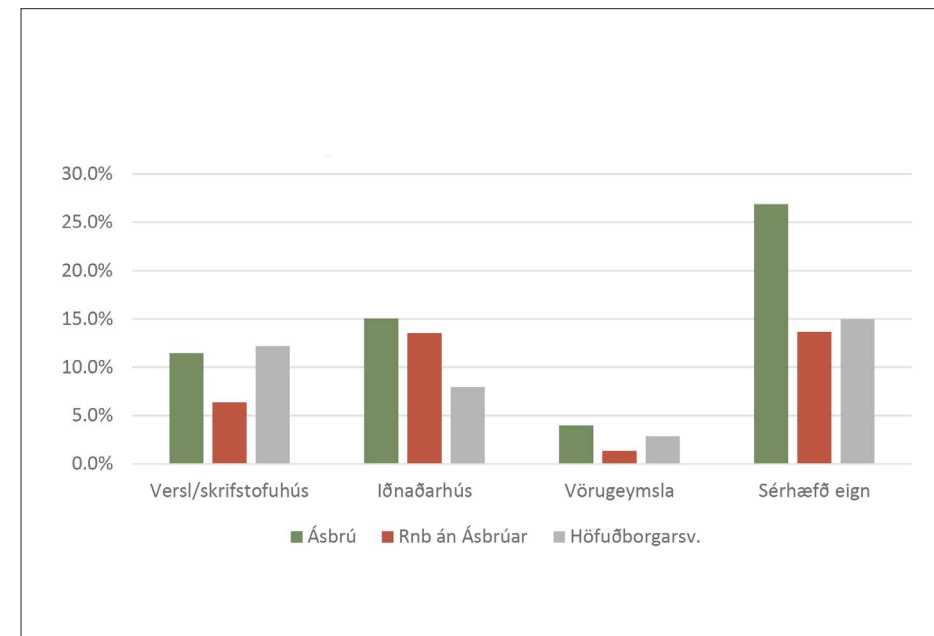
Heilsutengd matvæli og orkutengd verkefni

Hugmyndir voru uppi um var að nýta Ásbrúarsvæðið til ræktunar grænmetis í hefðbundnum gróðurhúsum fyrir matvælaframleiðslu og sölu. Búið var að finna húsnæði þar sem ræktun með LED lýsingu gæti farið fram og var áformað að reka tilraunaverksmiðju í eitt ár með aðstoð Orkuskóla Keilis. Hins vegar var ekki nægilega mikill áhugi til að fara í gang með verkefnið. Einnig hafa komið fram hugmyndir um ýmis orkutengd verkefni á svæðinu sem mætti taka tillit til í skipulagslegu samhengi t.d. metanframleiðsla, þörungarækt með LED lýsingu, jákvæð orka - áhrif rafbylgja á líðan manna, dýra og plantna, orkunýting - auka orkumeðvitund og upplýsa íbúa og aðra á Ásbrú um orkunotkun, farartæki með grænni orku og græn orkuframleiðsla með sólar- og vindorku.²

2. Velsæld í vistvænni Ásbrú, 2009.



29. Skipting alls húsnæðis eftir tegund.



30. Skipting atvinnuhúsnæðis eftir tegund.



Starfsemi á Ásbrú - flugtengd starfsemi og nýsköpun og tækni

Í kjölfar spár Isavia um ný störf á Keflavíkurlugvelli þá áætlað þróunarfélag Keflavíkurlugvallar, Kadeco, að árið 2020 muni 1.300 til 1.400 manns starfa á Ásbrúarsvæðinu, eða um 500-600 fleiri en nú. Markmið Kadeco er að laða að erlend fyrirtæki til Ásbrúar þar sem þau njóti nálægðar við Keflavíkurlugvöll. Þaðan geti m.a. bandarísk fyrirtæki sótt inn á Evrópumarkað. Áherslur Kadeco eru ennfremur að á svæðinu byggist áfram upp umfangsmikil starfsemi í líftækni og núverandi gagnaver á Ásbrú stækki.¹

Starfsemin á Ásbrú einkennist að miklu leyti af tengslum við Keflavíkurlugvöll. Töluverð fjölgun hefur verið á hótélum og gisti húsum á Suðurnesjum og hefur rúmum á gistiheimilum fjölgað um rúmlega þrettán hundruð á tveimur árum. Nýting á hótélum hefur einnig batnað mikið samkvæmt útgefnum tölum Hagstofu Íslands.² Þónokkuð er um ferðaþjónustu á Ásbrú sem tengist flugvöllinum en í sex byggingum er boðið upp á gistingu að einhverju tagi og talsvert er af bílaleigum á svæðinu. Margir gististaðir bjóða upp á þá þjónustu að geyma bíla ferðalanga á leið til útlanda og hefur sú þjónusta notið mikilla vinsælda. Stór hluti bygginga miðsvæðis á Ásbrú fer undir litlar einstaklingsíbúðir/herbergi fyrir erlent starfsfólk á flugvöllinum.

Starfsemi tengd nýsköpun og tækni hefur náð ágætis fótfestu á Ásbrú og má þar helst nefna líftækniyrirtækið Algalíf þar sem framleiddir eru örþörungur sem virka efnið astaxanthin er unnið úr og notað m.a. í fæðubótarefni og matvæli.

1. Spá nær tvöföldun á Ásbrú, 2017.
2. Suðurnes í sókn, 2017.

Fyrirtæki í upplýsingaiðnaði hafa laðast að Reykjanesi og hefur myndast klasi gagnavera á Ásbrú. Þar starfa nú alls sex gagnaver á svæðinu, þar af tvö stærstu gagnaver landsins - gagnaver Advania og gagnaver Verne Global. Þrjú lykilþættir hafa ráðið staðsetningu þessara fyrirtækja; stöðug og næg orka, kröftugt samgöngunet til og frá landinu og sjálfbærar orkulindir. Gagnaverin eru öll knúin grænum, endurnýjanlegum orkugjöfum og nokkur sérhönnuð til að nýta vindkælingu á svæðinu. Ásbrú er í dag stærsta gagnaverasvæði landsins.

Eldey frumkvöðlasetur hefur notið mikilla vinsælda. Það skapar tækifæri fyrir frumkvöðla og lítil fyrirtæki til þess að koma saman í stað þess að einangrast heima við. Eldvörp fyrirtækjahótel hýsir líka mörg lítil fyrirtæki. Ljóst er að nokkur fjölbreyttur vinnuarkaður þrífst á Ásbrú og ýmis tækifæri hafa skapast sem tengjast háskólanum.

Töluvert er um iðnaðarstarfsemi á athafnarsvæðinu Tæknivöllum. Þar hefur landnotkunin þó eitthvað blandast og má þar finna gististaði, bílaleigur, Algalíf og Eldey frumkvöðlasetur innan um geymslur og léttu iðnaðarstarfsemi. Á svæðinu er einnig mikið um bílaiðnað og bakvinnslu hjá fyrirtækjum sem eru staðsett annars staðar.

Á Ásbrú er grunn- og háskóli og tveir leikskólar. Fyrirhugað er að byggja nýjan grunnskóla miðsvæðis og færa heilsuleikskólann í hús Háskólavalla við Skógarbraut. Mjög lítil þjónusta er í boði fyrir íbúa Ásbrúar. Það sem er í boði er bensíndæla og hjólbarðaverkstæði frá N1, Sporthús, veitingastaðurinn Langbest og hárgreiðslu og snyrtistofa. Eitthvað meira er um samfélagsþjónustu á svæðinu t.d. dansskóli, virkjun fyrir atvinnulausa, Andrews theater, hæfingarstöð sem er dagvinna fatlaðra o.fl.



Endurnýting bygginga

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar segir að varðveita þurfi hluta sögulegra verðmæta frá veru Varnarliðsins á skilgreindum svæðum á Ásbrú. Þó svo að þær minjar falli ekki undir aldursákvæði þjóðminjalaga, eru þær mikilvægur hluti sögu þjóðarinnar á 20. öldinni.

Gott starf hefur verið unnið af Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar (Kadeco) við að koma eldri bygginum á Ásbrú frá tímum hersins í borgaraleg not, bæði sölu og leigu. Má þar helst nefna gamla flugskýlið frá 1943, sem nú er orðið að kvikmyndaverinu Atlantic Studio, deildarverslanir varnarliðsins sem nú hýsa alþjóðlegt gagnaver, Andrews theater sem var bíóhús og er í dag fjölnota menningarhús og gamla skotvopnageymslan sem hýsir nú ballett akademíu. Tvö önnur dæmi eru fyrirtækjahótelíð Eldvörp í fyrrum höfuðstöðvum varnarliðs Nató og frumkvöðlasetrið Eldey. Þessar byggingar skapa mikil tengsl við sögu staðarins og styrkja staðarandann á Ásbrú, líkt og Hjörleifur Stefánsson segir í bók sinni Andi Reykjavíkur „Því lengri sem saga staðarins er og því auðlesnari sem hún er í umhverfinu, þeim mun meira eflist andinn“.¹

1. Hjörleifur Stefánsson, 2008.

Möguleiki væri á að nýta fleiri byggingar til samfélagslegra nota t.d. gamalt skrifstofu og vöruhús frá 1950, gömlu herstöðina, skemmtistaðinn Top of The Rock, sjúkrahúsið o.fl. Til stendur að rífa gömlu flugstöðina en hún liggur í beinni sjónlínu frá Flugvallarbraut sem er gamla innkoman inn í bæinn. Áhugavert væri að endurnýta flugstöðina til að viðhalda tengingu við söguna, t.d. gefa henni nýtt hlutverk í tengslum við fyrirhugað Silfurhlið að flugvöllinum.

Þessar gömlu byggingar frá tímum hersins skapa mikla sérstöðu fyrir Ásbrú og gefa byggðinni skemmtilegan karakter. Þær ramma inn miðsvæði bæjarins. Áhugavert væri að skoða þéttingarmöguleika í kring um þær og leyfa þeim að vera hluti af bæjarmyndinni. Einnig væri áhugavert fyrir gesti og gangandi ef hægt væri að lesa um hlutverk húsanna á tímum hersins.



33. Andrews Theater kvikmyndahús - fjölnota menningarhús.



34. Skrifstofu og vöruhús, byggt 1950 - smíðaverkstæði fyrirhugað.



35. Gamla skotvopnageymslan - Alkemistinn og Bryn ballett akademian.



36. Sjúkrahúsið - stendur tómt í dag.



37. Gamla flugskýlið - Atlantic studio / ekki í notkun.



38. Gamla flugstöðin - stendur til að rífa.

Einhæf landnotkun í úthverfum

Í hefðbundnum úthverfum eru götur, skólar og garðar til staðar en eru ekki endilega meðhöndluð sem almenningsvæði. Þá eru byggingar og reitir í úthverfum gjarnan tileinkaðir einhæfri notkun þannig að skýr aðskilnaður og oft langar vegalengdir eru á milli íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi. Í hefðbundnum bæjum og borgum er meiri blöndun landnotkunar og oft sveigjanleiki í möguleikum til notkunar bygginga þannig að starfsemi í þeim getur þróast eftir því sem forsendur breytast.¹

1. Jones, 2011.

Ávinningur blandaðrar landnotkunar

Ávinningur blandaðrar landnotkunar er mikill, allt frá meiri félagslegum fjölbreytileika, öryggi og samfélagsvitund að minni notkun einkabílsins og meiri fjárhagslegum stöðugleika. Mælt er með því að sjá starfsfólki vinnustaða fyrir íbúðum, veitingastöðum og verslun í göngufjarlægð frá vinnu. Það dregur úr bílanotkun, fjölda bílastæða og umferðarálagi á háannatímum. Lykilatriði í að ná fram blandaðri byggð í nýjum miðbæjum er að auðvelda samvirkni á milli starfsemi. Íbúðir laða að sér þjónustu, þjónusta laðar að sér skrifstofur, skrifstofur laða að sér veitingastaði og koll af kalli. Þessi samvirkni er árangursríkust þegar staðir eru nálægt hvor öðrum og auðvelt er að ferðast á milli. Þetta á sérstaklega við um „lóðréttu blöndun landnotkunar“, þ.e. þegar notkun er blönduð innan einnar byggingar sem er hluti af borgargötu, með verslun og þjónustu á neðstu hæð og íbúðir að ofan.²

2. Jones, 2011.

Starfsemi Ásbrú

Mennta og uppeldisstarfsemi

1. Keilir - miðstöð vísinda, fræða og atvinnulífs.
2. Leikskólinn Völlur
3. Leikskóli í plönnum
4. Háaleitisskóli

Þjónustutengd starfsemi

5. Menu veitingaþjónusta/Offiseraklúbburinn
6. Eldey - frumkvöðlasetur (Awarego, Myr Design, Valorka, Skuldavandi.is, Raven design, Flingur, Spíral design, SAR samtök atvinnurekanda á Suðurnesjum, KS-tronic, Geosicla Iceland, Ozzo ljósmyndun, Carpe Diem, Landslagsmódel, ljósberinn, Raddlist, Hackerspace, ARTIC Seasalt, Agnes Geirsdóttir, Tæknifræðinemar Keilis, Jón Bjarni Ísaksson, Smári Guðmundsson, María Línal Jóhannsdóttir, Guðbergur Magnússon, Flugvirkjanemar Keilis.)
7. Atlantic Studios
8. N1 - dælur
9. Andrews teater - bíó + ráðstefnusalur
10. Sporthúsið og inni sundlaug
11. Kirkja
12. Kadeco
13. Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja/Samb. sveitarf./Hekla/markaðsstofa suðurnesja
14. Gagnavarslan
15. Hárgreiðslustofa/Langbest/Snyrtistofa
16. Hæfingarstöð - dagvinna fatlaðra
17. Bryn ballett/Alkemistinn
18. Virkjun - miðstöð f. atvinnulausa
19. Eldvörp fyrirtækjahótel (Auglýsingastofan Skissa, Bluth Company, fótatak, Lauftækni, OMR verkfræðistofa, Verkfræðistofan Efla, Öryggismiðstöðin, Maí ehf., Jón Trausti Jónsson, United Silicon, UAS iceland, Everything Iceland.)
20. Hjálpræðisherinn

Iðnaður

21. Wintermute gagnaver
22. Verne Global gagnaver
23. Algalíf - líftækniyrirtæki
24. Íslandshús - framl. steypueiningar
25. Sísafari - bílaleiga
26. Eldfast
27. GA flutningar
28. Bílaþvottur
29. Veitingaþjónusta
30. Völundarhús
31. Bílaþvottur
32. Sameinaðir verktakar
33. Kassabílar
34. 4x4 bílaleiga
35. Geysir bílaleiga
36. Berggraf/Atafl/Pípulagnir
37. Málingarþjónusta Hemma Karls
38. Bernhard bílaleiga
39. Touring cars Iceland
40. Blikksmiðja
41. Aflbinding
42. Penninn Lager
43. EAV/ÍAV þjónusta

Gisting

44. Airport inn
45. Eldey gistihótel
46. Start hostel
47. Keilir flugakademía
48. Bed and breakfast
49. Bed and Breakfast
50. Wow air base hótel

Flugvöllur og landhelgisgæsla



Ályktanir og tillögur

Áskoranir og tækifæri

Sú starfsemi og atvinnuhúsnæði sem er í boði á Ásbrú í dag kallar á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Fjölbreyttra atvinnutækifæra til þess að tryggja vöxt þess og að ungt fólk vilji búa og starfa þar.
- Þörf fyrir þjónustu við ferðafólk sem gistir á svæðinu og möguleika til að bjóða meiri afþreyingu fyrir það, sem nýtist jafnframt íbúum og skilur eftir sig tekjur.
- Staðsetningu og umfang svæða fyrir geymslu á bílum fyrir flugfarþega, en þau dreifa úr byggðinni og takmarka möguleika til að þétta byggð og byggja bæ.
- Einhæfrar landnotkunar miðsvæðis, þar sem eru starfsmannaíbúðir og gístaðstaða.
- Möguleika til að breyta hluta af svæði Tæknivalla í verslunar- og þjónustusvæði og stækka þannig miðsvæðið
- Möguleikum til að vinna með skemmtilega götummynd og skala á Tæknivöllum við þróun svæðisins.
- Nýta tækifæri sem búa í öðruvísi atvinnuhúsnæði á Ásbrú, s.s. til að skapa sérstöðu og draga að áhugaverða starfsemi.
- Byggingararf frá tímum hersins og varðveislu hans.
- Staðsetningu gagnavera m.t.t. þess að þau taka undir sig stórt svæði og geta þannig aðskilið landnotkun.

Markmið og leiðir að þeim

- Fleiri sögulegar byggingar frá tímum herstöðvar fái álíka samfélagslega notkun og þær sem þegar hafa verið teknar í slík not.
- Í skipulagi verði gert ráð fyrir frekari atvinnustarfsemi í tengslum við þær greinar sem kenndar eru við Keili-, starfsemi tengd flugakademíu, íþróttakademíu og tæknifræði.
- Á miðsvæði verði gert ráð fyrir starfsemi sem þjónustar íbúa Ásbrúar og þá sem starfa á svæðinu og unnið markvisst að því að laða að slíka starfsemi s.s. kaffihús, verslanir, veitingastaði og afþreyingu ýmiskonar.
- Gerð verði ráð fyrir blandaðri notkun í stærri byggingum miðsvæðis.
- Skoðað verði að nýta hluta af Tæknivöllum undir bráðabirgðahúsnæði fyrir tímabundna búsetu. Þar mætti einnig gera ráð fyrir verslun og þjónustu og virkja fólk til þess að fara út í eigin atvinnurekstur á t.d. veitingastað, kaffihúsi, viðgerðum, ævintýraferðamennsku, sérhæfðum verslunum, vinnustofum o.fl. Sú starfsemi gæti annað hvort verið í einföldum einingahúsum eða í því atvinnuhúsnæði sem er á svæðinu. Þetta gæti verið ákveðið tilraunaverkefni til þess að virkja fólk af erlendum uppruna til þess að taka þátt í atvinnulífinu og samfélaginu. Ef vel gengur myndi verkefnið skapa sérstöðu fyrir Ásbrú, leysa ákveðinn húsnæðisvanda og jafnvel laða að sér fleiri en þá sem vilja vinna við flugvöllinn.



40. Stúdentabúðir gerðar úr einingahúsum/gámum.



41. Veitingastaðurinn Pllek í Amsterdam, gerður úr gámum og endurnýttum efnivið.



42. Huggulegt andrúmsloft og hrár efniviður innandyra á Pllek.



43. Gróðurhús sem er nýtt sem kaffihús, Norderlicht í Amsterdam.



Starfsemi - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram að þjónustu í göngufæri vanti, t.d. matvöruverslun, bar, veitingastaði, heilsugæslu, hraðbanka, kaffihús, sundlaug og íþróttastöðu við skóla.

Lagt er til að kirkjan sé tekin í gegn, bíó í Andrews theater endurvakið, tomt atvinnuhúsnæði sé nýtt og innisundlaugin opnuð.

Mörg fyrirtæki virðast vera staðsett á Ásbrú vegna nálægðar við alþjóðaflugvöll og út af ódýru húsnæði.

Mikil víðátta, óskilgreind tún og lítið um gróður

Ásbrú er staðsett á landsvæði sem er fremur fábreytt frá náttúrunnar hendi og nýtur lítils skjóls af landslagi. Veðurfar er með þeim hætti að vindar blása óheftir úr öllum áttum líkt og algengt er á Íslandi. Byggðarmynstur á Ásbrú einkennist af fremur dreifðu skipulagi og mikil víðátta og flatlendi er einkennandi, bæði innan sem og utan svæðisins. Stór óskilgreind tún liggja á milli húsa og dreifa mjög úr byggðinni. Lítið er um gróðurnotkun á svæðinu en hér og þar má sjá nokkur tré upp við hús eða litla runna það helsta sem er einkennandi fyrir svæðið þegar kemur að gróðri er holta- og melagróður sem gefur umhverfinu ákveðið yfirbragð. Þessi gróður hefur skírskotun í það umhverfi sem einkennir Reykjanesið, sem eru eldstöðvar og hraun, og skapar mjög hrátt yfirbragð. Þetta umhverfi og mikla víðátta þykir einstök hjá mörgum þeim erlendu ferðamönnum sem heimsækja Ísland.

Sjónlínur í náttúru og byggð

Helstu sjónlínurnar á svæðinu eru í austur yfir Reykjaneskaga og Faxaflóa en einnig að fjallgarði við Grindavík í suðaustri. Áberandi hitaveitustokkur fyrir Reykjanesið sést einnig frá Ásbrú og er einkennandi fyrir allt Reykjanesið. Ekki er mikið um sjónlínur innan Ásbrúar þar sem byggðin er dreifð og rannar ekki inn ákveðin sjónarhorn. Við uppbyggingu á svæðinu væri hins vegar hægt að skapa sjónlínur að ákveðnum byggingum miðsvæðis og ramma þannig inn söguna í bæjarmyndinni og skapa sterkar sjónlínur sem auðvelda læsileika hins byggða umhverfis.



Rysjótt veðurfar til ræktunar

Vegna rysjóts veðurfars eru aðstæður til ræktunar trjágróðurs erfiðar. Reykjanesið allt einkennist af mjög hafrænu loftslagi með svölum vindasömum og oft vætusömum sumrum. Vetur eru óstöðugir og oft á tíðum með mildum köflum, gjarnan vætu- og vindasömum en einnig köldum tímabilum með norðlægum áttum sem oft fylgja frostakaflar á bera jörð. Þessi stöðugu umskipti milli frosts og þýðu, þar sem blautur jarðvegur er ýmist frosinn eða þýður veldur miklu álagi á rætur plantna, sérstaklega þegar jarðvegurinn er þannig gerður að frostlyfting myndast sem bæði slítur og þurrkar ræturnar. Erfiðast fyrir gróðurinn eru þó óstöðug vor, þar sem skiptast á mildir kaflar og köld norðanveður. Gróðurinn getur þá lent í því að vera vaknaður úr dvala og verið farinn að lafgast og orðið svo fyrir alvarlegu áfalli þegar skellur á með frosti og norðanátt. Haustin eru vanalega fremur mild og valda yfirleitt ekki miklum skaða nema þegar frystir mjög snemma. Hinsvegar geta vætu- og vindasöm haust gert það að verkum að gróður fær ekki fallega haustlíti.¹

1. Velsæld í vistvænni Ásbrú, 2009.

Ræktun á Ásbrú

Í skýrslunni „Velsæld í Vistvænni Ásbrú“ sem unnin var árið 2009 er ræktun á svæðinu skipt í 4 flokka:

1. Ræktun nærumhverfis íbúðarsvæða og athafnasvæða, göngustíga og gatna með hægri umferð, auk áberandi staða svo sem við gatnamót. Hér er tilgangurinn tvíþættur, að mynda skjól en ekki síður að fegra umhverfið.
2. Á stórum opnum svæðum, sérstaklega þar sem þörf er á skjóli t.d. við stíga, stórar flatir og íþróttasvæði er plantað skjólbeltum.
3. Í jaðarsvæðum í umhverfi Ásbrúar og e.t.v. á stórum samfelldum svæðum innan byggðar er stefnt að skógrækt í óunnu landi.
4. Með skrúðgarði miðsvæðis á Ásbrú þar sem komið væri upp safni trjáa og runna og jafnvel fleiri planta þar sem almenningur gæti fræðst um gróður.²

2. Velsæld í vistvænni Ásbrú, 2009.



45. Notast má við holta- og melagróður á almenningssvæðum.



46. Hraun í landslagshönnun.



47. Náttúrstein í landslagshönnun.



48. Holta- og melagróður.

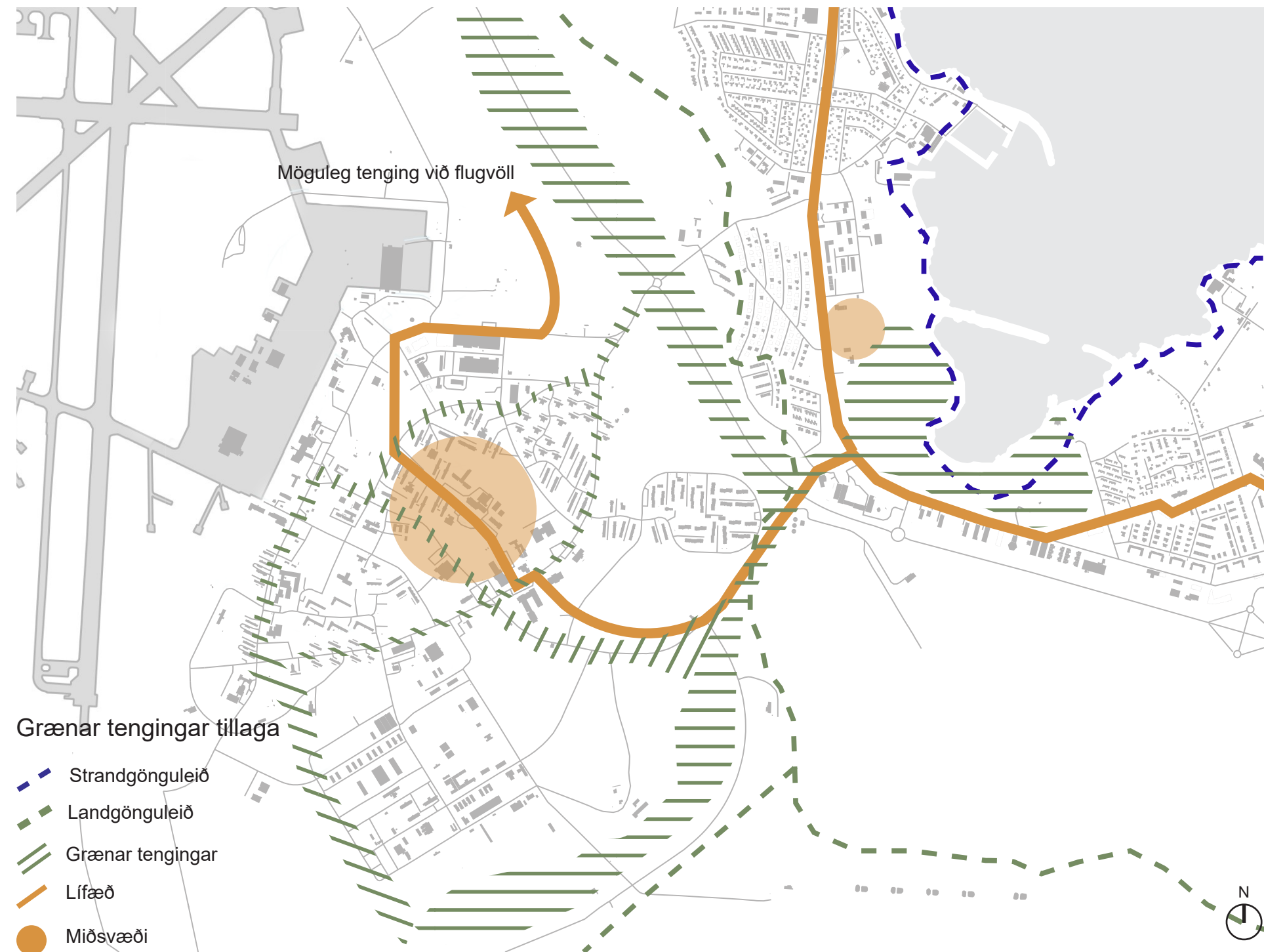
Áskoranir og tækifæri

Landslagseinkenni, sjónlínur og gróður á Ásbrú í dag kallar á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Skírskotun til landslagseinkenna og hrás yfirbragðs svæðisins þegar kemur að hönnun á almenningssvæðum og húsum.
- Gróðursetningar til fegrunar umhverfis og til að auka vistfræðilegan fjölbreytileika og nærveður.
- Rýmismyndun með trjám og öðrum gróðri.
- Uppbyggingar á óskilgreindum túnum miðsvæðis.
- Uppbyggingu grænna almenningssvæða með mismunandi þemu og afþreyingu.
- Verndun landslagseinkenna eins og holta- og melagróður og hraun.
- Möguleikum til matjurtaræktunar íbúa til að stuðla að góðri lýðheilsu.
- Sjónlínunum að náttúru við uppbyggingu.
- Sjónlínunum innan byggðarinnar við uppbyggingu.

Markmið og leiðir að þeim

- Við hönnun almenningssvæða og húsa verði vísað í landslagseinkenni á svæðinu og hrátt yfirbragð sem einkennir Reykjanesið allt. Notast má við náttúrusteina, hraun og staðbundin gróður sem efnivið og ýta undir náttúrulegt yfirbragð svæða. Samskonar efnivið má nota í klæðningu húsa til þess að skapa skírskotun og gefa hlýlegt yfirbragð.
- Gróðurhúsum verði komið fyrir við íbúðarblokkir eða eitt stærra gróðurhús á hentugum stað fyrir alla þar sem fólk getur komið saman, ræktað grænmeti, haldið viðburði, selt afurðir o.fl. Það myndi stuðla að góðri lýðheilsu og styrkja samfélagið.
- Sjónlínur innan byggðarinnar að áhugaverðum byggingum verði varðveittar eða skapaðar til að auka læsileika svæðisins.
- Ræktað verði upp grænt svæði til að draga úr tíðustu vindáttunum og grænar tengingar myndaðar að Ásbrú í formi götutrjáa.
- Lífæðin verði tengd við Keflavíkurflugvöll og þannig mynduð hringtenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Lífæðin myndi fá meiri borgarbrag innan byggðar heldur en aðrar götur.





Landslagseinkenni - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram að íbúar vilja meiri trjágróður, plöntur, fallegra umhverfi og meira skjól. Þeir kalla eftir betri aðstöðu til sorpflokkunar, betri umgengni við ruslagáma og fleiri ruslatunnum fyrir almenning og hundaeigendur.

Talin er þörf á átaki í umhverfismálum og umgengni meðal íbúa. Margir tala um að halda hreinsunardag og íbúagrill. Komið verði á nágránnagæslu og hverfisráð stofnað.

Settar verði reglur um gæludýrahald og skipulagt sérstakt hundasvæði.

7 ALMENNINGSSVÆÐI OG ÚTIVIST

Samfélagsleg aðstaða

Útivistaraðstaða við íbúðarhverfin virðist nokkuð góð. Hátt í 20 róluvellir eru á svæðinu og við marga þeirra er grillaðstaða með yfirbyggðu skýli. Mörg þessara svæða eru hins vegar í mjög slæmu ásigkomulagi og eru nánast slysigildir fyrir börn.¹ Ein brekka er á svæðinu sem hefur mikla möguleika til að nýtast sem sleðabrekka og því nauðsynlegt að halda í. Skortur er á eiginlegu almenningssvæði í miðju bæjarins fyrir bæjarviðburði og meiri bæjarbrag. Einnig þarf að fegra daglegt umhverfi fólks og bæta tengingar á milli svæði, og að skapa tækifæri fyrir fólk til að hittast í daglegu lífi. Gönguleiðir og gamlar þjóðleiðir liggja víða um svæðið og þarf að gæta sérstaklega að því að efla aðgengi íbúa Reykjanesbæjar að þessum einstöku náttúruauðlindum.

1. Suðurnes, 2017.

Aðstaða á varnarsvæðinu

Mjög góð íþrótta- og útivistaraðstaða var í boði á varnarsvæðinu (Ásbrú) á meðan herinn var þar, t.d. 126 m innanhús hlaupabraut,, 450 m útihlaupabraut, 3 hafnaboltavellir, íþróttahús, innisundlaug, útikörfuboltavöllur, keilusalur, innileiksvæði fyrir börn, fótboltavöllur, –27 útileiksvæði, sameiginleg grillaðstaða og innandyra hjólaskautabraut. Það eina sem eftir er af þessari starfsemi í dag er fótboltavöllur og íþróttahús með sundlaug innandyra sem ekki er opin fyrir almenning.² Hins vegar er þar í dag ein stærsta líkamsræktarstöð landsins. Áhugavert væri að endurgera sum þessara mannvirkja. Endurgerð hjólaskautabrautar gæti m.a. verið liður í að skapa svæðinu aðdráttarafli og sérstöðu með skírskotun í sögu þess.

2. Velsæld í vistvænni Ásbrú, 2009.



Almenningssvæði á Ásbrú

- Félagsleg aðstaða
- Leikvöllur minni
- Leikvöllur
- 1. Sleðabrekka, 2. Golfvöllur, 3. Fótboltavöllur

Íbúðarhverfið missir gildi sitt

Með auknum hraða í samfélaginu í tengslum við tækninýjunar, netvæðingu og rafræn samskipti missir hið hefðbundna íbúðarhverfi gildi sitt. Fólk treystir á einkabílinn í sínu daglega lífi og sækir þjónustu, vinnu og samskipti utan íbúðarhverfisins, fjarri heimilum sínum. Þessi lífsstíll ógnar heilsu almennings og skapar aukin offituvandamál, andleg veikindi og félagslega útilokun. Íbúðarhverfi er sá staður og umhverfi sem mótar heimili fólks og skapar samfélagsheild. Þau skipta máli hvað varðar heilsu og vellíðan.¹ Vinsældir samfélagsmiðla sýna fram á þörf fólks til þess að eiga samskipti og hittast í daglegu lífi og það er einmitt skortur á þessum svæðum í úthverfum. Almenningsvæði eru nauðsynleg til að styrkja samfélög og viðhalda almenningslífi.

1. Barton o.fl., 2010.

Aðlaðandi umhverfi laðar að sér fólk

Almenningslíf á sér stað á götum bæjarins og aðlaðandi umhverfi laðar að sér fleira fólk og byggir upp möguleika fyrir fólk að hafa samskipti í sínu daglega lífi. Alltaf ætti að reyna að skapa tækifæri fyrir fólk að heilsast og virða fyrir sér annað fólk og athafnir þess. Þegar byggingar snúa að götum og stígum þá eykur það öryggisþingingu fólks þar sem íbúar verða varir við mannaferðir út um gluggann. Fólk er einnig líklegra til þess að ganga þegar leiðin er áhugaverð með fjölbreyttum byggingum, götutrám, gróðri og búðargluggum meðfram götum. Í sama tilgangi þarf að forðast einhæfar og auðar hliðar húsa, of mikið af bílastæðum og aðskilnað vegfarenda, bygginga og bíla frá hvort öðru.²

2. Jones, 2011.



51. Grillaðstað við íbúðarsvæði.



52. Leiksvæði.



53. Sleðabrekka við íbúðarsvæði.



54. Lítil almenningsvæði á milli fjölbýlishúsa sem skapa tækifæri.

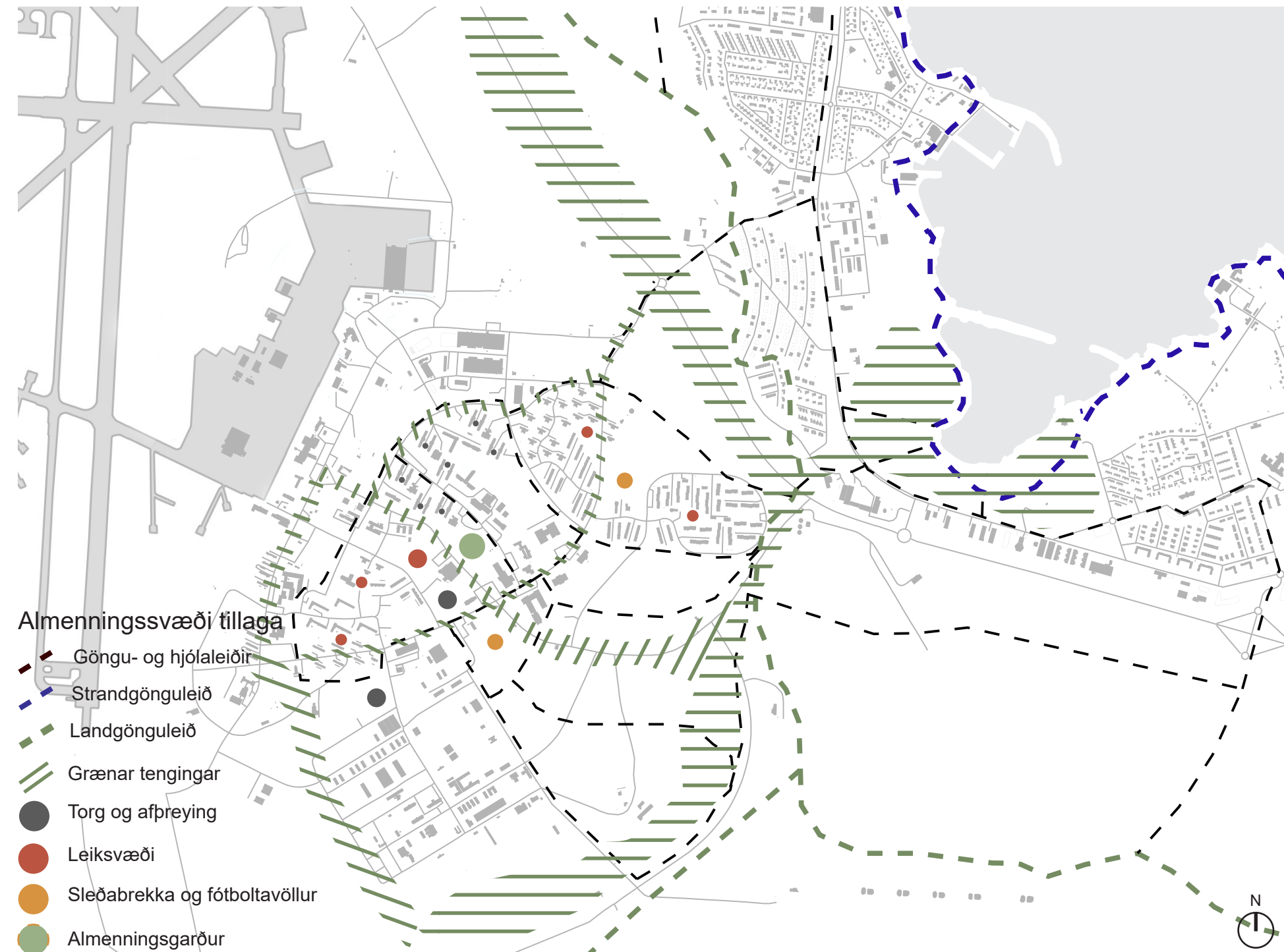
Áskoranir og tækifæri

Almenningssvæði á Ásbrú í dag kalla á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Íbúðarhverfisins sem samfélagsheildar sem skipuleggja þarf m.t.t. heilsu og vellíðunar.
- Almenningsvæðum sem bjóða upp á margvíslega notkun og samskipti og styrkja þannig samfélagið.
- Fegrin umhverfis til að auka vellíðan og laða að fólk.
- Öryggi almennings á götum úti með skipulagi.
- Áhugaverðum og fjölbreyttum leiðum innan bæjarins.
- Möguleikum til að endurverkja afþreyingu frá tímum varnarliðisins.
- Möguleikum til afþreyingar innandyra þar sem fólk getur hist þegar veður er vont.
- Göngutengingum á milli almenningsvæða og afþreyingar.
- Ástandi leikvalla og almenningsvæða.
- Tengingum við göngu- og reiðleiðir utan Ásbrúar.

Markmið og leiðir að þeim

- Almenningsvæðum og leikvöllum við íbúðarbyggð verði vel viðhaldið en þeim verði fækkað til að auðvelda viðhald og ýta undir það að fleiri hittist á einu svæði.
- Yfirbyggð skýli fyrir grillaðstöðu verða jafnframt nýtt sem hjólaskýli til þess að ýta undir hjólreiðar.
- Stígakerfi á milli leikvalla og áfangastaða verði byggt upp og það tengt við gönguleiðir út fyrir Ásbrú .
- Íþróttastarfsemi verði byggð upp til þess að styrkja samfélagsheildina, en íþróttir og leikir geta verið árangursrík leið til að sameina ólíka hópa sem e.t.v. tala mörg tungumál.
- Afþreyingarstarfsemi frá tímum hersins verði endurvakin, bæði innan- og utandyra, og tengsl við söguna þannig styrkt.





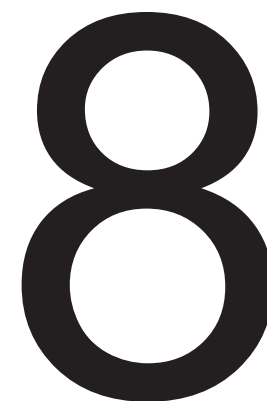
Almenningssvæði - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram að íbúar eru ánægðir með kyrrð og ró á svæðinu og hversu fjölskylduvænt það er, en mikið er kvartað undan lélegu viðhaldi, sóðaskap og slæmri umgengni.

Íbúar á Ásbrú finna fyrir óryggi og slyshættu vegna hraðaksturs, fíkniefnanotkunar, drasls, vinnutækja og verkfæra á glámbekk, opinna holræsa, ólæstra stigaganga og brotinna leiktækja.

Íbúar vilja afþreyingu og félagslíf fyrir unglunga t.d. hjólabrettavöll, körfuboltavöll og fótboltavöll.

Kvartað er undan afskiptaleysi bæjaryfivalda af almenningssvæðum og lélegri umhirðu opinna svæða í einkaeygu. Þörf á viðhaldi almenningssvæða, grillsvæða, leiksvæða, gangstétta og umhverfis almennt. Fjölga mætti bekkjum og gróðursetja við leikvelli.



STAÐARANDI OG SÉRKENNI

Staðarandi og sérkenni - dulúð, aðkoma og kennileiti

Ákveðin dulúð eða leyndardómur hefur fylgt sögu svæðisins í gegnum tíðina. Allt frá upphafi hersetu var íbúum í Keflavík og Njarðvík bannað að fara uppeftir og svæðið girt af og lokað fyrir almenningi. Keimur af þessari dulúð ríkir enn á Ásbrú. Þegar ekið er að svæðinu neðan frá Reykjanesbrautinni sést aðeins í hluta af byggðinni en þegar nær dregur og komið er upp brekkuna blasir byggðin við á annars miklu flatlendi. Áður en keyrt er upp brekkuna er farið í gegnum lítið hlið sem er frá því að svæðið var girt af. Hliðið skapar skemmtilega skírskotun í söguna og þá staðreynd að þarna fékk fólk inngöngu í „lítinn bandarískan heim“ sem þótti spennandi. Rúnar Júlíusson lýsir m.a. þessum spenningi og menningaráhrifum Bandaríkjahers í ævisögu sinni Herra rokk sem Ásgeir Tómasson skráði:

„Heimurinn þarna upp frá var dálítið spennandi í augum okkar barnanna og unglínganna. Og við höfðum ýmislegt gott af Ameríkönunum. Til dæmis gátum við horft á sjónvarpið þeirra og hlustað á útvarpið þar sem spiluð var nýjasta popp- og rokkmúsíkin allan sólarhringinn eða því sem næst.“

Tvær aðkomur eru að Ásbrú, sú neðri og sú efri og er upplifunin af þeim töluvert frábrugðin. Sú neðri býr yfir dulúð eins og lýst var að framan en sú efri gefur góða yfirsýn yfir staðinn. Báðar aðkomurnar eiga það hinsvegar sameiginlegt að við blasa stórir vatnstankar málaðir í áberandi lit og hvítur og rauður vatnstankur sem er nokkurskonar tákn svæðisins. Byggðin á Ásbrú er mjög dreifð þar sem stór bílastæði og tún umkringja fjölbýlishúsin sem aftur skapar langar vegalengdir milli

húsa. Íbúðarhúsin eru einsleit í útliti og draga úr læsileika staðarins en inn á milli eru gamlar byggingar og skemmur frá hertímanum sem auka á fjölbreytileikann. Götuheitin eru sett fram bæði á íslensku og ensku sem er mjög skemmtileg tenging við sögu staðarins og mætti gera meira úr og vinna áfram með. Tengslin við Keflavíkurflugvöll eru áberandi þar sem flugvélar og stórar skemmur eru sýnilegar í jöðrunum.

Sérkenni bygginga og efnisnotkun

Byggðin á Ásbrú einkennist af einhæfri efnisnotkun, aðallega steinsteypu, en reynt hefur verið að lífga upp á húsin með áberandi litanotkun sem komin er til ára sinna. Mikil einsleitni er í húsagerðum og arkitektúr. Fjölbýlishúsin eru mörg hver lík sem skapar ákveðna heildarmynd en dregur úr læsileika staðarins. Mótnægi við þessa einsleitni er fjölbreytni í þakgerðum en þar má finna hús með kvistþök, einhalla þök, bogapök eða geiraris. Mörg húsin eiga það sameiginlegt að lítill sérinngangur er í fjölbýlishúsin með þakgerð sem vísar oftast í þakgerð hússins sjálfs. Þetta skapar ákveðið séreinkenni fyrir byggðina. Gamla byggingar frá tíma hersins skapa einnig karakter fyrir svæðið og segja sögu sem mikilvægt er að varðveita. Taka verður tillit til þess við uppbyggingu staðarins.



56. Hlið frá tímum hersins.



57. Vatnstankur.



58. Íslensk og erlend götuheiti.



59. Skotvopnageymsla frá tímum hersins.

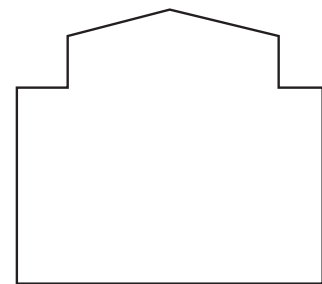


60. Herpota við Keili.

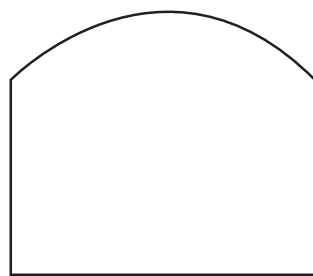
Samspil byggðar

Umhverfið mótar okkur og hefur mismunandi áhrif á líðan okkar og hugsanir. Sumir smábærir, og hverfi innan þeirra, höfða til okkar á meðan aðrir bærir hafa ekki sterkt aðráttarafl. Það sem m.a. vekur hughrif eru litir, efni, fjölbreytileiki, hlutfall og form bygginga. Bygging getur snert við okkur og gefið í skyn hvernig mannlífi við viljum lifa. Bygging í röngum hlutföllum með óaðlaðandi byggingarefnum hrindir frá sér og höfðar ekki til skilnings okkar á góðri tilveru.

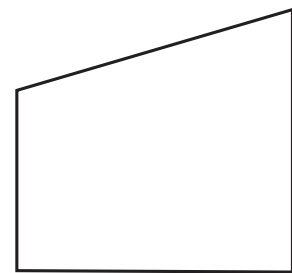
Mikilvægt er að einsleitni sé ekki of mikil og gott samspil sé á milli reglu og óreglu, en það skapar fjölbreytileika. Við skipulag nýrra hverfa og endurskipulagningu eldri hverfa er nauðsynlegt að skilgreina sérkenni hverfa. Ef það er ekki gert er mikil hættu á að þau máist út með tíð og tíma og glattist.¹



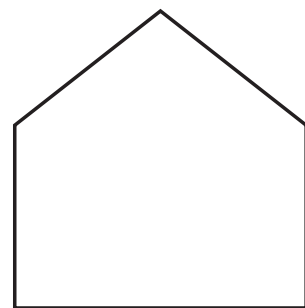
Skemmur með geararis



Braggar með bogapök



Mænisþök



Einhalla þök

1. Hjörleifur, 2008.



Fjölbreytni í þakgerðum



Áskoranir og tækifæri

Staðarandi og sérkenni á Ásbrú í dag kalla á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Dulúðar sem hluta af staðaranda þess og sögu.
- Neikvæðra eiginleika dreifðrar og einsleitrar byggðar og möguleika til fjölbreytileika þegar kemur að húsagerðum, þakgerðum og efnisnotkun.
- Tengsla við söguna til að skapa sterkan staðaranda.
- Sérkenna eldri bygginga við hönnun nýbygginga, s.s. fjölbreyttra þakgerða og sérinnganga við fjölbýlishús.

Markmið og leiðir að þeim

- Viðhaldið verði tilfinningu um dulúð með því að fólk fái inngöngu á svæðið í gegnum hlið þar sem „lífæðin“ mun liggja.
- Haldið verði í vatnstanka sem tengsl við sögu og sérkenni svæðisins. Gefa má vatnstönkunum nýtt líf með því að fá listamenn til þess að lífga upp á þá eins og gert var í Keflavík. Vatnstankarnir yrðu þá hluti af kennileitum meðfram þjóðveginum sem fjallað er um í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.
- Byggð verði þétt til þess að skapa meiri bæjarmynd, stytta vegalengdir og auka skjól.
- Við hönnun nýbygginga verði borin virðing fyrir núverandi byggingum og notaður efniviður sem passar vel við það sem fyrir er, um leið og leitast er við að skapa fjölbreytni. Einnig verði tekið mið af staðbundnum efnivið eða hann nýttur, en það skapar tengsl við náttúru og umhverfi.
- Gamlar herbyggingar verði varðveittar til að styrkja tengsl við söguna.
- Haldið verði í erlend götuheiti til að styrkja tengsl við söguna.



Hlýleg lita- og efnisnotkun





Staðarandi - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram það álit að kuldalegt og þungt væri yfir húsum. Þau þyrfti að gera bjartari og hamingjusamari. Svæðið var sagt gettolegt og hrátt. Settar voru fram óskir um fjölbreyttari byggð, hlýlegri efnisnotkun og litríkari byggð. Einnig var bent á að það þyrfti að efla söguvitund svæðisins með safni, sýningum og upplýsingum. Saga varnarliðsins vekur áhuga bæði íslenskra og erlendra gesta.

9

GATNAKERFI OG BÍLASTÆÐI

Gatnakerfi - botnlangar auka flækjustig

Aðalgötur á Ásbrú mynda ágætis samfelldni með minni tengigötum, en mikill fjöldi botnlanga og innri gatna draga úr flæði og auka flækjustig. Miðsvæðis og á athafnasvæðinu Tæknivöllum er vísir að klassísku netkerfi gatna en í íbúðarhverfunum eru botnlangar einkennandi.

Þar sem Ásbrú er lítið hverfi er nánast allt innan göngufjarlægðar en megin þjónusta, t.d. matvöruverslun, þarf að vera til staðar svo fleiri nýti þann möguleika að ganga. Það er mismunandi hvað fólk er tilbúið til að ganga í sínu daglega lífi. Fólk er tilbúið að ganga lengra til vinnu eða skóla heldur en eftir mat í hádegishléi, þá er miðað við 5-10 mín. Einna lengst er fyrir krakka sem búa á Skógarbraut að ganga í skólann, eða um 20 mín.

Bílastæði - draga úr tengslum á milli bygginga og götu

Á Ásbrú er mikill fjöldi bílastæða. Íbúðarblokkirnar eru umkringdar stórum bílastæðum þar sem framhliðar húsanna snúa nánast alltaf að bílastæðinu eða bílastæðið er staðsett á milli götu og húsa og er það fyrsta sem tekur á móti fólki. Byggingarnar mynda því 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. Inngangar bygginga snúa aðallega að bílastæðum á Ásbrú en til að auka flæði og ná fram gönguvænum skala við götur ætti inngangurinn einnig að snúa að götu þar sem við á og unnt er.



Gatnakerfi fyrir gönguvæna byggð

Það sem skiptir mestu máli í gönguvænu gatnakerfi eru góðar tengingar og flæði. Innan megin gatnakerfis stofnbrauta er innra kerfi með tengigötum. Þetta minna kerfi skiptist oft í tvennt út frá karakter; „klassískt netkerfi“ og „úthverfakerfi“.

Gatnakerfi úthverfa einkennist gjarnan af breiðum götum með takmörkuðum tengingum vegna stórra íbúðarreita, sveigðra gatna og kerfi botnlanga. Kerfið þjappar saman umferð á fáar götur með tilheyrandi töfum og hægri umferð, en botnlangar hafa mjög lágan umferðarhraða sem mörgum finnst kostur. Til samanburðar einkennist klassískt netkerfi sem oft finnst í bæjum og borgum af samhangandi þéttriðnu neti gatna. Íbúðarreitir eru styttri og götur því með fleiri gatnamótum. Það dreifir úr umferð innan svæðis fyrir alla ferðamáta en gæti hinsvegar þýtt þyngri umferð í íbúðargötum. Kerfið einkennist af beinum götum og styttri vegalengdum sem ýtir undir gangangi og hjólandi umferð og er einnig betra fyrir almenningsamgöngur.¹

1. Design walkable Urban Throughfares, 2010.

Tengsl bygginga við götu og bílastæði

Í úthverfum og á stöðum þar sem lítil áhersla er lögð á gönguvæna byggð er algengt að byggingar myndi lítil tengsl við götuna. Annað hvort eru þær staðsettar langt inn á lóð (e. large setbacks) eða framhlið byggingarinnar snýr að bílastæði frekar en götunni. Þegar framhliðar bygginga snúa að götunni mynda þær áhugaverðari götumynd og betra nærveður. Þegar bílastæði eru staðsett á stóru landsvæði milli bygginga, dreifir það úr byggðinni og eykur vegalengdir á milli húsa. Frekar er mælt með bílastæðum meðfram götum, undir byggingum eða bakvið þær til þess að gera byggð gönguvænni.²

2. Design walkable Urban Throughfares, 2010.



Tækifæri og áskoranir

Gatnakerfið og bílastæðin á Ásbrú í dag kalla á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

- Flæðis innan þess, flækjustígs botnlanga og aðgengis almennt.
- Þjónustu í göngufjarlægð.
- Bílastæðafjölda og staðsetningar, fyrirkomulags og ásýndar bílastæða.
- Tengsla á milli bygginga og götu og þar með götummyndar.
- Staðsetningar innganga í hús gagnvart götu.

Markmið og leiðir að þeim

- Samfelldni gatna og flæði umferðar verði aukið með því að tengja saman botnlanga og innri götur við miðsvæði þar sem þjónusta og verslun ætti að vera mest. Það myndi skapa betri tengingar fyrir akandi, hjólandi og gangandi og auka aðgengi úr öllum áttum.
- Bílastæðum verði fækkað með því að koma fyrir bílastæðahúsi í göngufjarlægð frá íbúðarhúsum og þjónustu sem gæti einnig nýst sem skemmtilegt bæjarrými t.d. „park and play“ þar sem leikvelli er komið fyrir á húspakinu.
- Dregið verði úr sýnileika bílastæða með því að þétta byggð í kring um bílastæðin og láta þau vera annað hvort meðfram götu, bakvið byggingar eða undir þeim.
- Bílastæði verði fegruð með gróðri og gerð umhverfisvænni með gegndræpu yfirborðsefni og blágrænar regnvatnslausnir verði þróaðar áfram.
- Byggð miðsvæðis verði þétt, jafnvel á ákveðnum bílastæðum, til að nýta land betur og skapa sterkari götummynd. Það má t.d. gera með því að raða byggingum meðfram götu og láta innganga snúa að henni.



79. „Park and play“ bílastæðahús og almenningssvæði.



80. Leiksvæði og útilíkamsrækt á þaki bílastæðahúss.



81. Bílastæðahús lífgar upp skammtdegið og virkar sem kennileiti.



82. Gróður eykur vistfræðilegan fjölbreytileika og fegrar ásýnd bílastæðahúsa.



Gatnakerfi - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram að Íbúar vilja veg frá Skógarbraut niður á Reykjanesbraut og vegatengingu á milli Skógarbrautar og Flugvallarbrautar.

Fram kom að þörf væri á að bæta ástand gatna og merkingar á götum t.d. gangbrautir og leiðbeinandi merkingar. Einnig að bæta þyrfti almenningssamgöngur með tíðari ferðum og fleiri ferðum á kvöldin og um helgar. Jafnframt var bent á að betri almenningssamgöngur þyrfti að flugvelli og taka ætti aftur upp frítt í strætó.

Fram kom mikil óánægja með skort á bílastæðum en erfitt er að átta sig á hvort það er á tilteknum reitum/lóðum eða á svæðinu almennt. Þó mátti skilja að vandamálið snúist annarsvegar um að flugfarþegar virðist leggja bílum sínum á Ásbrú og hinsvegar að við einhver fjölbýlishús sé skortur á stæðum.

Bent var á hraða umferð um aðalgötur og að þrengingar á götum valdi umferðartöfum. Einnig að gatnakerfið væri flókið og með mikla ranghala.

10

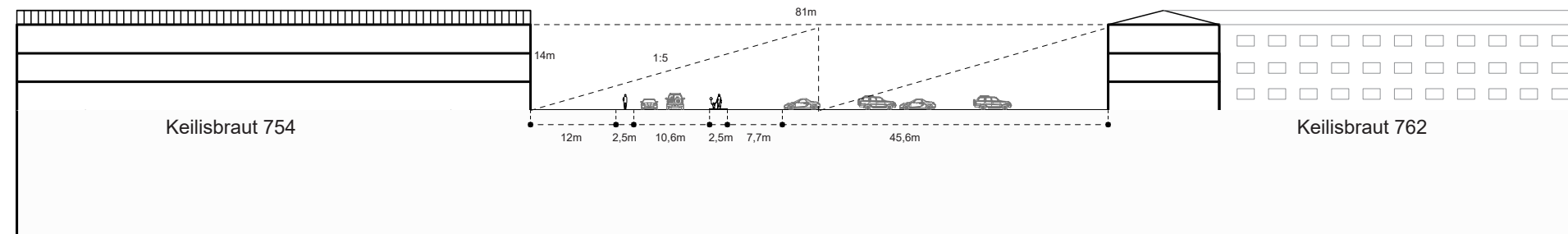
GÖNGUVÆN BYGGÐ OG SKALI

Lítill umlyking á milli bygginga

Á Ásbrú er hlutfallið á milli húsa og gatna nánast aldrei minna en 1:5 sem veitir ekki nægilega umlykingu (e. enclosure, 1 er hæð húsanna á móti 5 sem er lengd götunnar). Mikið rými er á milli bygginganna og breiddin á milli húsanna þar sem snið var tekið er um 81 m og er hluti af því stórt bílastæði sem kemur á milli götu og húss. Mögulegt væri að nýta hluta bílastæða og opinna svæða til uppbyggingar og mynda þannig samfelldari götummynd. Einnig væri hægt að notast við götutrú til þess að skapa minni rými. Við útfærslu þéttingar byggðar þarf að huga að skuggavarpri á Íslandi þar sem sól er lágt á lofti stóran hluta ársins.

Lengd bygginga innan viðmiðunarmarka

Lengd bygginga á Ásbrú er ekki svo mikil og er innan viðmiðunarmarka um gönguvæna byggð. Það sem dreifir úr byggðinni er aðallega gatnakerfið, lengdin á milli húsanna og mikið af stórum bílastæðum. Landnýtingin er ekki góð og mikið af möguleikum til þéttingar. Minnstu húsin sem eru með sjarmerandi þakgerð og mynda skemmtilega götummynd eru á athafnasvæðinu Tæknivöllum.



83. Hlutfall milli húsa og götu við Keilisbraut á Ásbrú er um 1:5 sem veitir ekki nægilega umlykingu.



84. Framhliðar húsa snúa að bílastæðum og bílastæðin snúa að götunum.

Hæð bygginga, þéttleiki, smáatriði, skali, starfsemi á neðri hæð og tengslin á milli bygginga eru allt þættir sem skipta máli þegar kemur að gönguvænni byggð. Byggingar sem snúa að götunni með starfsemi á neðri hæð og áhugaverð smáatriði í augnhæð ýta frekar undir það að fólk kjósi að ganga á milli staða.¹

Hlutfall á milli húsa og gatna

Rannsóknir í umhverfissálfræði hafa sýnt að fólki líður betur í umhverfi sem veitir ákveðna umlykingu (e. enclosure), en þó með samræmi á milli lokana og opnana. Hlutföllin á milli húsa og gatna skipta þar máli en þau hlutföll sem veita miðlungsmikla umlykingu eru á milli 1:1 og 1:4 (1 er hæð húsa á móti 4 sem er lengd götunnar). Breidd bygginga hefur einnig áhrif á umlykingu, en þar eru þrjú hlutir sem skipta máli:

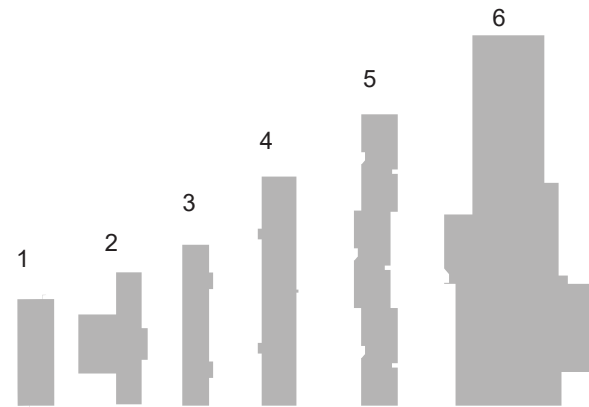
1. Prósentu byggingu sem snýr að götunni, ætti að vera um 70% í úthverfum og allt að 100% í borgarumhverfi.
2. Lengdin á milli bygginga ætti að vera frá 0-9 m.
3. Hlutfall og uppbygging framhliða byggina. Þetta snýst um að brjóta upp framhliðarnar í mismunandi hluta til að draga úr einhæfum framhliðum sem snúa að götu sem og að ná fram mannlegum skala.²

1. Design walkable Urban Throughfares, 2010.
2. Design walkable Urban Throughfares, 2010.

Lengd bygginga og skali

Svæði sem ýta undir bílanotkun hafa stærra og lengri byggingar, stígskipt gatnakerfi og vanalega hvorki borgargötu né húsasund. Þetta eykur fjarlægð á milli húsa og dregur úr því að fólk kjósi að ganga. Ákjósanleg lengd bygginga er 60 m (200 f) - 121 m og ætti ekki að fara yfir 182 m.³

3. Design walkable Urban Throughfares, 2010.



87. Lönaðarhús við Bogatröð á Tæknivöllum (12x30m).



89. Fjölbýli við Fjörubraut (14x91m).



86. Fjölbýli við Grænásbraut (9x46m).



88. Stærra fjölbýli við Skógarbraut (12x84m).



90. Sporthúsið á Ásbrú (35x107m).

Áskoranir og tækifæri

Byggðin á Ásbrú í dag kallar á að horft sé til eftirfarandi þátta við þróun svæðisins:

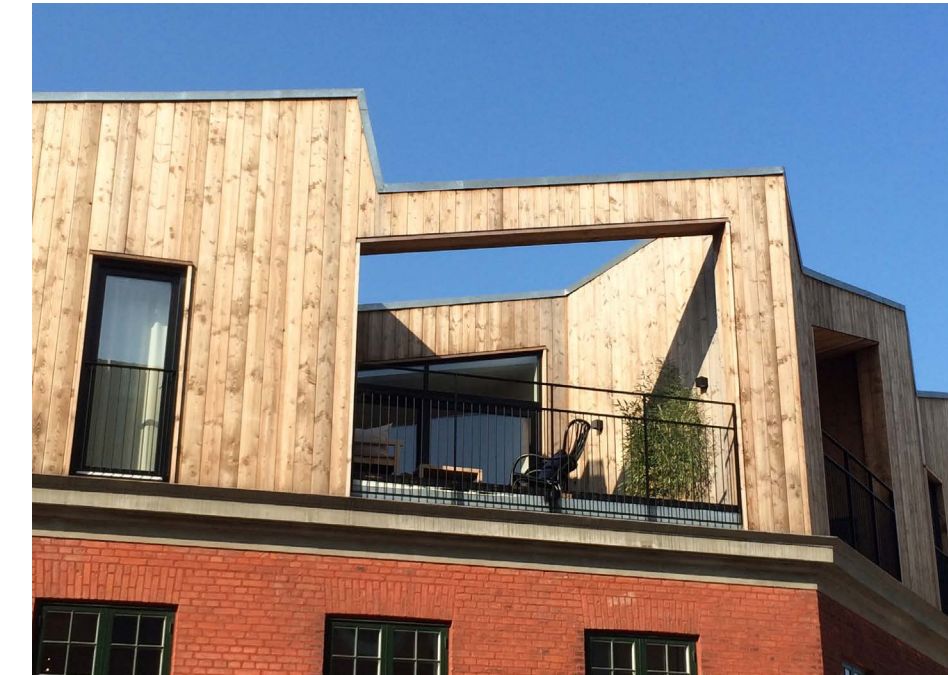
- Fjarlægðar á milli húsa og umlykingar sem þau skapa í göturýminu.
- Möguleika fyrir starfsemi á neðri hæð bygginga.
- Staðsetningu bygginga og innganga gagnvart götu.
- Fjölbreytileika framhliða bygginga.
- Lengd nýbygginga og rýmismyndun á milli þeirra til að skapa mannlegan skala.

Markmið og leiðir að þeim

- Gönguvænleiki byggðarinnar verði bættur með þéttingu, en við það styttest fjarlægðir á milli húsa og umlyking eykst.
- Nýbyggingar verði nýttar til að ýta undir fjölbreyttara umhverfi hvað varðar hæð bygginga, smáatriði, skala og efnivið. Flest fjölbýlishúsin á Ásbrú eru af svipaðri lengd, hæð og breidd sem skapar einsleitni á svæðinu. Inn á milli eru hins vegar byggingar í stærri skala frá tímum hersins. Nýjar byggingar þurfa að brjóta upp einsleitni á svæðinu og brúa bilið á milli þessara húsagerða.
- Möguleikum til að reka starfsemi í neðri hæðum húsa miðsvæðis verði fjölgað til að fá betri bæjarbrag og líf í göturnar.



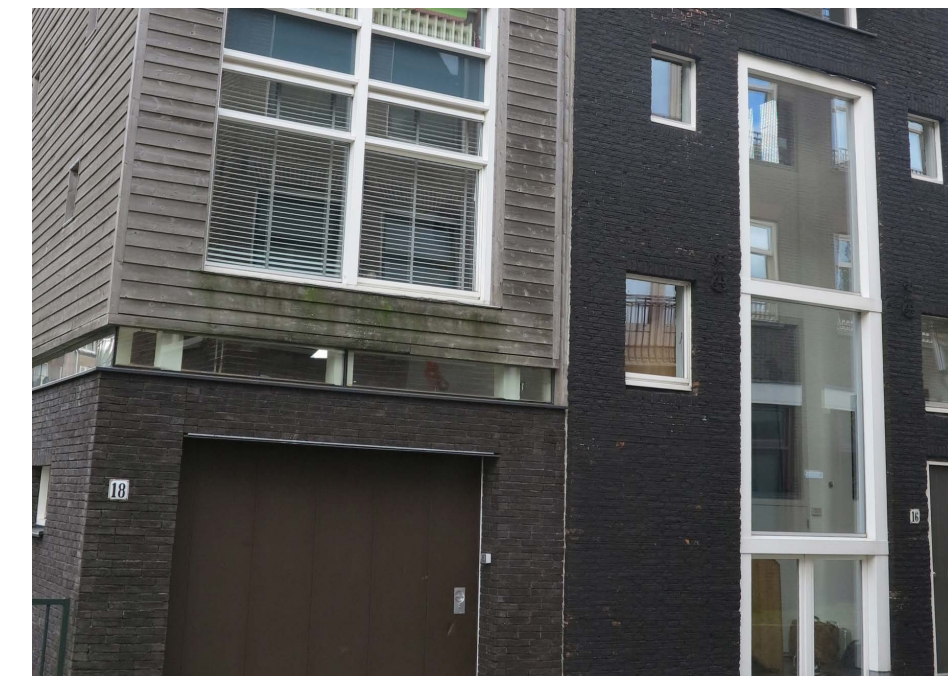
91. Smáatriði í augnhæð, fjölbreytni í gluggatýpum og skemmtileg hellulögn.



92. Fjölbreytileg þakgerð og hlýlegt samspil efniviðar og lita.



93. Einkarými hluti af almenningsrými.



94. Fallett samspil lita og efniviðar.



Gönguvæn byggð - skilaboð frá íbúum á Ásbrú

Í vefkönnun sem var aðgengileg fyrir íbúa á Ásbrú í mars-apríl 2018, kom fram að bæta þyrfti göngustíga og gangstéttar meðfram vegum og lýsingar við götur og stíga. Ánægja er með göngustíg undir Reykjanesbraut og íbúarnir vilja þéttari byggð og skjólgóð almenningssvæði.

11

NÆSTU SKREF

Tillögur að næstu skrefum við uppbyggingu á Ásbrú

Á grunni þeirra greininga og tillagna um áherslur í framtíðarþróun á Ásbrú sem hér liggja fyrir, verður hægt að þróa Ásbrú sem aðlaðandi hverfi, með eigin sérstöðu og staðaranda. Ásbrú verði þannig spennandi hverfi að búa og starfa í sem laða mun að sér íbúa og atvinnustarfsemi. Lagt er til að unnið verði áfram með söguna og byggingarfléðina, dulúðina og kennileiti og þau útfærð nánar í bæjarumhverfinu. Á Ásbrú verði blanda af íbúðar- og atvinnuhúsnæði, sem taki mið af æskilegri íbúðarblöndun aldurshópa og fyrirséðri þróun atvinnumarkaðar á svæðinu í kring. Þar verði horft til sérkenna byggðarinnar, endurnýtingar bygginga, aukinnar fjölbreytni í byggingum og hlýlegri lita- og efnisnotkun. Hverfið verði göngu- og hjólavænt með skjólsælum, aðlaðandi rýmum, leiksvæðum og gróðursælum almenningsvæðum. Því verði náð með einföldun gatnakerfisins, uppbyggingu klassíks netkerfis gatna og markvissri þéttingu þeirrar byggðar sem fyrir er. Einnig verði gert ráð fyrir góðu aðgengi almenningsgangna og bíla í öruggu umhverfi fyrir gangandi vegfarendur og góðum tengingum við önnur hverfi Reykjanesbæjar. Auk þess er lagt til að lagðar verði línur um áframhaldandi uppbyggingu blágrænna regnvatnslausna, sem þegar eru í hverfinu. Þær miða að því gera umhverfið sjálfbærara með því að fara betur með regnvatn og auka við gróður.

Til að koma ofangreindri þróun af stað þarf að gera rammaskipulag fyrir allt svæðið. Það samræmir sýn allra aðila og tryggir að uppbygging

verði markviss þótt hún gerist á ólíkum stöðum og á ólíkum tíma. Gera má ráð fyrir að innan skamms muni 7 - 10.000 manns búa og starfa á Ásbrú. Í rammaskipulaginu verði nánar mótuð sérstaða og framtíðarsýn fyrir hverfið og samspil nýrra og eldri bygginga. Það verði gert með góðu samráði bæjaryfirvalda við helstu hagsmunaaðila s.s. íbúa, þróunaraðila og eigendur fasteigna á svæðinu. Þannig verði hægt að taka tillit til og nýta fyrirbyggjandi hugmyndir og verkefni sem þegar eru í gangi. Á þeim grunni verði uppbyggingarsvæðum og verkefnum forgangsraðað, svo og öðrum þróunarverkefnum m.a. í félagsþjónustu og skólastarfi. Mikilvægt er að rammaskipulagið feli í sér raunhæfa atburðarás, þar sem hagrænir hvatar og sérstaða svæðisins mynda trúverðugan drifkraft þeirrar þróunar sem ráðgerð er. Þegar rammaskipulag Ásbrúar liggur fyrir, verði unnið deiliskipulag fyrir afmarkaða reiti.

Lagt er til að þegar verði farið í að forgangsraða verkefnum sem skilgreind eru í greiningunni undir yfirskriftinni „markmið og leiðir að þeim“. Einnig verði farið yfir hugmyndir frá íbúum sbr. skilaboð frá þeim í vefkönnun frá mars-apríl 2018 og hrint í gang verkefnum sem snúa m.a. að viðhaldi og fegrnun umhverfis, snyrtingu þess, lagfæringum á sorpaðstöðu, bílastæðum, gæludýrum o.fl.

12 HEIMILDASKRÁ

Heimildir

Arion Banki (2018). *Húsnæðismarkaðurinn. Frá hæli til heilsu.* Skoðað 24. apríl á: <https://www.arionbanki.is/library/skrar/Netpostur/Greiningardeild/Tenglar/H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0ismarka%C3%B0urinn-sk%C3%BDrsla%20Greiningardeildar%20Arion%20banka.pdf>

Barton, H., Grant, M. & Guise, R. (2010). *Shaping Neighbourhoods - For local health and global sustainability* (önnur útg.). New York: Routledge.

Bryndís Jóna Magnúsdóttir og Halla Tómasdóttir (2005).

Lokaverkefni. Skoðað 16. febrúar 2018 á: <http://mennta.hi.is/verkefni/lokaverkefni/v2006/brynmagn/sagan.html>

Daisa, J.M. & Bochner, B.S. (ritstjórn) (2010) *Design walkable Urban Throughfares.* United States Of America: Institute of Transportation Engineers.

Engle Architects (2009). *Ásbrú í Reykjanesbæ, vistvænt þekkingarsamfélag.* Reykjanesbær: Kadeco, Reykjanesbær og Háskólavellir ehf.

Gláma Kím og VSÓ ráðgjöf (2015). *Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030.* Sótt af: https://www.kefairport.is/resources/Files/01_KEF-greinargerð_drog_150814.pdf

Guðmundur Brynjólfsson (2015). *Inngangur Völlurinn.* Í Iceland Defense Force. Reykjavík: Grymogeia ehf.

Huginn Freyr Þorsteinsson (2018, febrúar). *Vaxtaverkir á Suðurnesjum.* Innslag á ráðstefnu um vöxt Suðurnesja í bráð og lengd, Reykjanesbæ.

Hjörleifur stefánsson (2008). *Andi Reykjavíkur.* Reykjavík: JPV útgáfa.

Iga Lemik (2018, febrúar). *Starfsmaður Airport Associates.* Innslag á ráðstefnu um vöxt Suðurnesja í bráð og lengd, Reykjanesbæ.

Íbúð kanans (2013). *Kanasjónvarpið.* Skoðað 25. apríl 2018 af: <http://ibudkanans.tumblr.com/>

Magnea Þ. Guðmundsdóttir (2018). *Um þróun og vöxt borga.* Innslag á ráðstefnu um vöxt Suðurnesja í bráð og lengd, Reykjanesbæ.

Heimildir

Morgunblaðið (2017). *Spá nær tvöföldun á Ásbrú.* Skoðað 11. apríl 2018 á: https://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/06/22/spa_naer_tvofoldun_a_asbru_3/

NOR ehf (2009). *Velsæld í vistvænni Ásbrú, niðurstaða II áfanga.* Ásbrú: Kadeco - þróunarfélag Keflavíkurflugvallar.

Jones, E.D. (2011). *Retrofitting Suburbia.* New Jersey: John Wiley & Sons.

Kanon arkitektar og VSÓ Ráðgjöf (2016). *Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030.* Sótt af: https://www.reykjanesbaer.is/static/files/Umhverfissvið/Skipulagsfulltrúi/Skipulag_i_auglysingu/01_adalskipulag_greinargerð_tillaga.pdf

Reykjanesbær (á.á.). *Innanbæjarstrætó.* Skoðað 21. mars 2018 á: <https://www.reykjanesbaer.is/is/thjonusta/samgongur/innanbaejarstraeto>

Stefán Gunnar Thors (2018, febrúar). *Stað íbúða- og lóðaframboðs.* Innslag á ráðstefnu um vöxt Suðurnesja í bráð og lengd, Reykjanesbæ.

Strætó (á.á.). *Tímatöflur, Suðurnes.* Skoðað 21. mars 2018 á: <https://www.straeto.is/is/timatoflur/6/30>

Suðurnes (2017). *Leikvellir barna á Ásbrú slysagildirur - ekki á ábyrgð Reykjanesbæjar.* Skoðað 23. apríl 2018 á: <http://www.sudurnes.net/frettir/leikvellir-barna-a-asbru-slysagildirur-ekki-a-abyrgd-reykjanesbaejar/>

Þórey Jónsdóttir (2018, febrúar). *Mannauðastjórn Airport Associates.* Innslag á ráðstefnu um vöxt Suðurnesja í bráð og lengd, Reykjanesbæ.

Reykjanesbær (2018). *Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar.* Suðurnes: Reykjanesbær.

Reykjavík Economics og Nónó ehf (2017). *Suðurnes í sókn.* Sótt af: https://www.islandsbanki.is/library/Skrar/Greining/Skyrslur/Skyrslan_ISB_Sudurnes_2017.pdf

Heimildir myndir

Allar myndir eru unnar af ALTA nema annars sé tekið fram:

Mynd 1-2 - Ásbrú loftmyndir

Ozzo (2014). *Ásbrú loftmyndir*. Reykjanesbær: Kadeco.

Mynd nr. 11 - Vatnstankur.

Bragi Þór Jósefsson (2015). *Iceland Defense Force*. Reykjavík: Grymogeia ehf.

Mynd nr. 12 - Skotfærageymsla

Bragi Þór Jósefsson (2015). *Iceland Defense Force*. Reykjavík: Grymogeia ehf.

Mynd nr. 13 - Gamla herstöðin við Keflavík.

Ragnar Axelsson (2016). *Gamla herstöðin við Keflavík*. Skoðað á: https://www.mbl.is/frettir/innlent/2016/10/06/hefdum_ekki_att_ad_loka_herstodinni/

Mynd nr. 14 - Bandaríski og íslenski fáninn

ÞÖK (2016). *Skömmu eftir að þessi mynd var tekin var bandaríski fáninn dreginn niður í hinsta sinn á varnarstöðinni á Miðnesheiði*. Skoðað á: https://www.mbl.is/frettir/innlent/2016/10/06/hefdum_ekki_att_ad_loka_herstodinni/

Mynd nr. 17 - Ásbrú loftmynd

Ozzo (2014). *Ásbrú loftmyndir*. Reykjanesbær: Kadeco.

Mynd nr. 20 - Ásbrú loftmynd

Ozzo (2014). *Ásbrú loftmyndir*. Reykjanesbær: Kadeco.

Mynd 40 - Stúdentabúðir í Amsterdam

Dirk Verwoerd (á.á.) *Studenthousing Oslofjordweg*. Skoðað 5. maí 2018 á: <https://www.mimoo.eu/projects/Netherlands/Amsterdam/Studenthousing%20Oslofjordweg/>

Mynd nr. 41 - Veitingastaðurinn Pllek

Odette Li Corbett (2015). *Pllek*. Skoðað 3. maí 2018 á: <http://conscioustravelguide.com/amsterdam/restaurants/pllek>

Mynd nr. 42 - Veitingastaðurinn Pllek

Odette Li Corbett (2015). *Pllek*. Skoðað 3. maí 2018 á: <http://conscioustravelguide.com/amsterdam/restaurants/pllek>

Mynd nr. 43 - Gróður- og kaffihúsið Norderlicht í Amsterdam

Odette Li Corbett (2015). *Norderlicht*. Skoðað 3. maí 2018 á: <http://conscioustravelguide.com/amsterdam/restaurants/pllek>

Mynd nr. 56 - Hlið frá tímum hersins

Bragi Þór Jósefsson (2015). *Iceland Defense Force*. Reykjavík: Grymogeia ehf.

Heimildir myndir

Mynd 79 - Park 'n' PLay

Rasmus Hjortshøj (2017) *Park 'n' PLay*. Skoðað 3. maí 2018 á: <https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects>

Mynd nr. 80 - Park 'n' PLay

Rasmus Hjortshøj (2017) *Park 'n' PLay*. Skoðað 3. maí 2018 á: <https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects>

Mynd nr. 81 - Emporia bílastæði

Amy Frearson (2013) *Emporia shopping centre in Malmö*. Skoðað 4. maí 2018 á: <https://www.dezeen.com/2013/09/27/emporia-shopping-centre-in-malmo-by-wingardhs/>

Mynd nr. 82. - Europe's largest living wall

Jessica Beuker (2015). *Europe's largest living wall*. Skoðað 5. maí 2018 á: <https://livewall.com/portfolio-item/make-parking-more-pleasant/>

