ÁSBRAUT - DEILISKIPULAG

One 23111613

SKILMÁLAR OG SKÝRINGARUPPDRÆTTIR

Uppfærð skipulagstillaga eftir forkynningu.
Lögð fyrir skipulagsráð 7. júlí 2025.

Skipulagsgreinargerð frh.

Skipulagssýn

Með deiliskipulaginu er núverandi byggðarmynstur fest í sessi og lagðar skipulagslegar forsendur fyrir vistlegri götumynd og öruggari göngu- og hjólaleiðum. Gatan verður aðlaðandi aðkoma að þéttbýli Kópavogs fyrir gangandi og hjólandi umferð úr norðri. Hjólastígar eru gerðir í samræmi við aðal- og svæðisskipulag og rímar það við stefnu bæjarins um fjölbreytta og vistvæna ferðamáta. Norðan við skipulagssvæðið eru uppi áætlanir um gerð hjólaleiðar um brýr yfir Kársnesbraut og afrein Hafnarfjarðarvegar. Búið er í haginn fyrir bætta hjólatengingu til norðurs og brú sýnd til skýringar utan skipulagssvæðis.

Hús og lóðir

Ásbraut 3-21 eru fyrstu fjölbýlishúsin sem risu á Kársnesi, háreist byggð á austurjaðri Kársnesbyggðarinnar í námunda við Kópavogsgjána. (Kársnes, Byggðakönnun, 2023.)

Í byggðakönnun Kársness eru Ásbraut 3-5 og 15-17 nefnd sem dæmi um athyglisverð hús sem eru eftirtektarverð eða einkennandi fyrir ákveðið skipulagstímabil, byggingarlist, sögu eða tíðaranda. Þar er lagt til að ef ráðgerðar séu breytingar á þeim húsum sé metið hvort tilefni sé til hverfisverndar. Ekki eru veittar heimildir að breyta húsum við Ásbraut, einungis er verið að festa í sessi núverandi bygðamynstur í nýju deiliskipulagi. Ekki er sérstakt tilefni til hverfisverndar við samþykkt deiliskipulagsins.

Elstu teikningar sem finnast af núverandi byggð við Ásbraut eru afstöðumyndir á aðaluppdráttum Gunnlaugs Pálssonar af Ásbraut 3-5 og tillaga Teiknistofu Skipulagsins að staðsetningu íbúðarblokka við Hafnarfjarðarveg frá 1960. Þeir uppdrættir hafa þó ekki skipulagslegt gildi sem deiliskipulag. Þar eru sýnd bílastæði við hverja lóð sem ætla má að séu bílskúrar. Á lóðum 7-9 og 15-17 hafa verið reistir bílskúrar nokkurn veginn skv. upphaflegum uppdrætti Teiknistofu Skipulagsins. Á lóð 19-21 er bílskúrum öðruvísi fyrirkomið. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi bílskúra eða bílskýli á lóðum 3-5 og 11-13 eins og byggingarreitir sýna. Hafa skal í huga að um lóð 3-5 liggja heimlagnir að Ásbraut 7-9. Óheimilt er að byggja yfir heimlagnir og hindra þannig að þeim aðgengi. Ef til gerð bílskúra á lóð 3-5 kemur verða breytingar á legu heimlagna alfarið á kostnað lóðarhafa.

Í upphaflegum uppdráttum af byggð við Ásbraut sést einnig að gert hefur verið ráð fyrir gangstétt austan Ásbrautar. Eins er í aðlægu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs (m.s.br.) og afstöðumynd Hábrautar 2 og 4 (bæjarstjórnarsalur - unglingahús- bílastæðahús) gert ráð fyrir gagnstétt beggja vegna Ásbrautar. Sú gangstétt hefur ekki verið gerð, en gert er ráð fyrir henni í deiliskipulagi þessu.

Hverfið telst svo til fullbyggt. Breyting á nýtingarhlutfalli er einkum vegna óhjákvæmilegra lóðabreytinga. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni innan skipulagssvæðisins ef frá er talin byggnarheimild fyrir bílskúra við Ásbraut 3-5 og 11-13.

Nánar um hús og lóðir, nýtingarhlutfall og bílastæði vísast til skipulagsskilmála við skýringaruppdrætti og skilmálatöflu. Kópavogsbær færir mæliblöð lóða til samræmis við deiliskipulag þetta við samþykki þess.

Umferð

Um göngu- og hjólastíga hefur verið rætt áður í skipulagsgreinargerð þessari. Málsett stígabreidd á skipulagsuppdrætti og sniðmynd er til viðmiðunar. Gangstétt vestan Ásbrautar skal þó ekki vera mjórri en 2 m, ekki mjórri en 1 m austan megin. Hjólastígur/hjólrein upp Ásbraut verði breiðari en stígur niður í móti, eða um 1,8-2 m.

Gert er ráð fyrir að um Ásbraut verði eftir sem áður 30 km hámarkshraði á klukkustund, enda gatan innan skilgreinds 30 km hverfis í hámarkshraðaáætlun bæjarins. Hönnun götu taki mið af því og sé breidd hennar um 5 m. Aðkomugötur húsa beri með sér yfirbragð vistgatna og fyrirkomulag þeirra bjóði ekki upp á hraða mikið hærri en gönguhraða. Gangstétt sem þverar innkeyrslur sé samfelld og í plani sem þýtt getur lága lóðrétta hindrun fyrir bíla sem aka inn og úr af lóðum.

Bílastæði á bæjarlandi vestan gatnamóta Hábrautar og Ásbrautar er hluti að deiliskipulagi þessu. Innkeyrsla á hana sameinast innkeyrslu á lóð safnaðarheimilis Kársnessóknar (utan skipulagssvæðis) og samnýtast þar bílastæðið leikskóla og safnaðarheimilis. Lóðarblöðum verður breytt til samræmis með kvöðum um akstur og fyrirkomulag stæða. Mörkuð er inn á deiliskipulag staðsetning hljóðveggs norðan Ásbrautar 3-5. Þar má bærinn reisa gegnsæjan hljóðvegg, boltaðan ofan eða utan á stoðvegg í lóðarmörkum. Í veggnum má vera brot þannig að efri hluti hans halli að fráreín Hafnarfjarðarvegar. Nákvæm útfærsla gatna, stoðveggja, hljóðvarna, gróðurs í göturými, staðsetning skilta og götulýsingar á skipulagssvæðinu ákvarðast við verkhönnun.

Bílastæði

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fellur skipulagssvæðið innan skilgreinds samgöngumiðaðs svæðis (svæði II: Önnur áhrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi). Þar gilda ákveðin bíla- og hjólastæðaviðmið við gerð nýs deiliskipulags og/eða deiliskipulagsbreytinga. Markmið þeirra er að stuðla að sjálfbærri þróun og breyttum ferðavenjum.

Byggðin við Ásbraut er fastmótuð. Hvorki íbúðafjöldi né byggingarmagn eykst við skipulagsgerðina, ef undan er skildir tveir byggingarreitir fyrir bílskúra sem upphaflega var gert ráð fyrir. Með hliðsjón af bílastæðaviðmiðum er fjöldi stæða innan lóða ríflegur, að Ásbraut 11-13 undanskilinni. Þar er bílastæðafjöldi undir viðmiðum. Bæjarlandi við Ásbraut 7A er því deilt upp og bílastæðum skipt milli lóða til að mæta viðmiðum og vega upp á móti lóðarskerðingum. Í skipulaginu er leitast við að raska stæðafjölda innan lóða ekki að óþörfu, enda verði akstur til og frá þeim í samræmi við markmið skipulagsins. Óhjákvæmilega þarf þó að hnika til lóðamörkum. Við það gefst færi á að fegra yfirbragð bílastæða og eftir atvikum fjölga þeim innan þess sem bílastæðaviðmið bæjarins gefa tilefni til. Lóð Ásbrautar 11-13 stækkar og við það fjölgar stæðum á lóð. Stæðafjöldi eykst einnig ef af byggingu bílskúrs verður. Aðrar lóðabreytingar gera mögulegt að fjölga stæðum innan lóða að hámarks bílastæðaviðmiði. Við Ásbraut 19-21, hvar bílastæðafjöldi fyrir gildistöku deilikskipulags (47 stæði) er rúmt tvöfaldur fjöldi bílastæðaviðmiðs (23,2), fækkar stæðum um eitt. Innan lóða við austanverða Ásbraut verða 151 bílastæði en viðmið aðalskipulags gerir ráð fyrir 134 stæðum, 168 að hámarki. Að stæðum á bæjarlandi meðtöldu eru formleg stæði innan skipulagssvæðis Ásbrautar 160 talsins.

Bent er á að viðmið bæjarins gera innan lóða að lágmarki ráð fyrir tveimur hjólastæðum á íbúð. Ekki verða gerðar kröfur um breytingar innanhúss til að ná þeim viðmiðum. Í samstarfi Kópavogsbæjar og lóðarhafa um lóðarhönnun og frágang verður hjólastæðum innan lóða komið fyrir á forsendum og með frumkvæði íbúa.

Við Hábraut sameinast tvö bílaplön og ein innkeyrsla leggst af. Heildarstæðafjöldi eykst úr 11 í 15. Stæðafjöldi innan skipulagssvæðis vestan Hábrautar eykst úr fimm í átta á sameinuðu plani.

Innleiðing

Að koma skipulaginu til leiðar krefst samvinnu sveitarfélags og lóðarhafa. Kópavogsbær mun vinna með lóðarhöfum að framkvæmdum utan og innan lóða, koma að gerð lagnaleiða og liðka fyrir uppsetningu rafhleðslustöðva í samstarfi við húsfélög. Um framkvæmdir innan lóða verður samið sérstaklega. Þær framkvæmdir sem Kópavogsbær e.t.v. kæmi að innan lóða eru til að auka öryggi og aðgengi við stofnstíginn sem um götuna liggur. Bílastæðainnviðir og gróður innan lóða yrði að framkvæmdum loknum sem áður í eign og umsjón lóðarhafa.

Almennir skilmálar / kvaðir / skilmálatafla

Skipulagssvæðið er í fullbyggðu hverfi og byggingarmagn verður ekki aukið frá því sem nú er. Tvær undantekning eru á því, á lóðum Ásbrautar 3-5 og 11-13 eru byggingarheimildir fyrir 8 sambyggða bílskúra eða 10 bílskýli/hjólaskýli. Bygging þeirra er valkvæð og undir lóðarhöfum komið hvort ráðist verði í gerð þeirra. Nýtingarhlutfall lóða helst óbreytt nema þar sem bílskúrar yrðu byggðir og lóðaskerðingar leiða til hækkunar hlutfallstölu.

Allar umsóknir um minniháttar breytingu húsa skal lögð inn sem fyrirspurn til byggingarfulltrúa áður en sótt er um byggingarleyfi. Opna svæðið helst óbreytt, þar má bæta við afþreyingartækjum og íþróttainnviðum án þess að breyta þurfi skipulagi. Uppdráttur sýnir leiðbeinandi staðsetningu gróðurs.

Almenna skipulagsskilmála hverrar lóðar er að finna við skýringaruppdrætti og í skilmálatöflu að neðan.

Samræmi við aðrar áætlanir

Samgöngukerfi nýs deiliskipulags fylgir meginmarkmiðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um eflingu vistvænna samgangna, tryggt öryggi og aðgengi allra íbúa að göngu- og hjólastígum. Tillagan samræmist Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, sem og stofnstíganeti hjólreiða á höfuðborgarsvæðinu. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir að öðru leiti en tvær innkeyrslur við Hábraut sameinast í eina við safnaðarheimili Kársnessóknar. Verður staðfest við endurskoðun deiliskipulags vesturhluta miðbæjar Kópavogs.

Umhverfisskýrsla

Hér er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010). Breytingar sem skipulagið hefur í för með sér eru líklegar til að hafa engin eða óveruleg áhrif á náttúrufar og ásýnd. Áhrif á samfélag eru líkleg til að vera jákvæð. Framkvæmdin er ekki háð umhverfismati samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda nr. 111/2021. Engar skráðar minjar eru á svæðinu og engin bygginganna innan deiliskipulagssvæðis er friðuð.

Byggðarkönnun / húsakönnun

Í byggðakönnun Kársness, unnin af Úrbanistan og gefin út rafrænt 2023, kemur fram að fyrstu fjölbýlishúsin á Kársnesi voru blokkirnar við Ásbraut. Elsta fjölbýlið er Ásbraut 3-5, byggt 1960. Byggingarnar eru ekki verndaðar vegna byggingarlistar eða -sögu, en Ásbraut 3-5 og 15-17 eru merkt sem athyglisverð hús í fyrrnefndri byggðakönnun.

Samráð

Í aðdraganda deiliskipulagsgerðarinnar var haft samráð við húsfélög Ásbrautar 3-21. Skipulagslýsing var unnin skv. skipulagslögum nr 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og auglýst í Skipulagsgátt frá 19. júlí til 23. september 2024. Vinnslutillaga skipulagsins var forkynnt frá 7. apríl til 14. maí 2025. Athugasemdir bárust og var tekið tillit til þeirra eins og aðstæður leyfa. Á fundi sínum þann 7. júlí 2025 samþykkti skipulagsráð að auglýsa uppfærða skipulagstillögu.

í vinnslu

Skipulagsskilmálar einstakra lóða.

Ásbraut 3-5

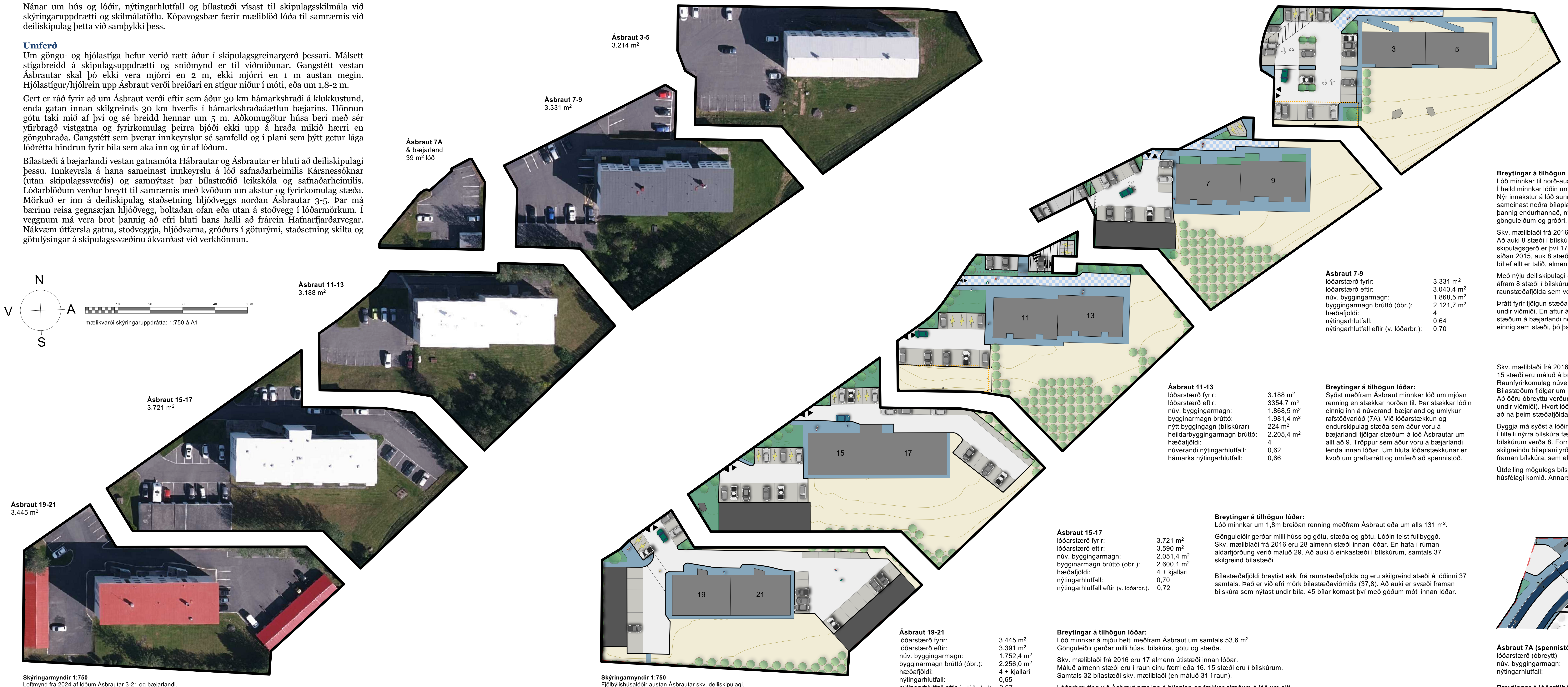
lóðarstærð fyrir deiliskipulag:	3.214 m^2
lóðarstærð eftir deiliskipulag:	3.164 m^2
núv. byggingarmagn:	1.405,5 m^2
bygginarmagn brúttó (óbr.):	1.646,5 m^2
nýtt byggingagn (bílskúar)	195 m^2
heildarbyggingarmagn brúttó:	1841,5 m^2
hæðafjöldi:	4
nýtingarhlutfall:	0,51
nýtingarhlutfall eftir:	0,58

Breytingar á tilhögun lóðar:
Lóðin telst fullbyggð að undanskildu byggingarleyfi fyrir bílskúra.
Lóð minnkar um 50,3 m^2
Bílastæði endurhannað með gróðri og gönguleiðum.
Innkeyrsla færist sunnar. Hringakstur um bílaplan.

Skv. mæliblaði frá 2016 eru 30 almenn bílastæði á lóð.
Í raun 26 máluð stæði á lóð síðan 2018.
Bílastæðum fjölgar um 2 (um 8 frá raunstæðafjölda).
Verða 32 stæði eftir breytingu. (Við efri mörk viðmiða.)
Sérlega gott aðgengi verður að 8-10 stæðum við aðkomugötu á bæjarlandi.

195 m^2 byggingarreitur 8 sambyggðra bílskúra eða bílskýlis fyrir 10 bíla er afmarkaður syðst á bílaplani. Ef reitur er fullnýttur fækkar samnýttum stæðum sem fjölda stæða í skúr nemur, auk 4-6 stæða sem fara undir aðkomu að skúrnum. Bygging skúrs er valkvæð og undir lóðarhöfum komin, sem bera um leið kostnað af færslu heimlagna að Ásbraut 7-9 sem undir byggingarreit liggja.

Þó að af byggingu skúrs verði og stæðum við það fækki um allt að 6, nær fjöldi stæða innan lóðar skilgreindu viðmiði 26 stæða. Útdeiling bílskúrsréttar og stæða fyrir framan skúra er undir húsfélagi komið.



Skýringarmyndir 1:750
Loftmynd frá 2024 af lóðum Ásbrautar 3-21 og bæjarlandi.
Fyrirkomulag á hluta skipulagssvæðisins fyrir gildistöku deiliskipulags.

Skýringarmyndir 1:750
Fjölbýlishúsalóðir austan Ásbrautar skv. deiliskipulagi.

mælikvarði skýringaruppdrátta: 1:750 á A1

Breytingar á tilhögun lóðar:
Lóð minnkar til norð-austurs en stækkar inn á bæjarland til suð-vesturs.
Í heild minnkar lóðin um 290,6 m^2. Lóðin telst fullbyggð.
Nýr innakstur á lóð sunnanverða hvar stæðum fjölgar. Við nyrðri innkeyrslu sameinast neðra bílaplan lóðar bæjarlandi, nema tvö stæði. Bílastæði er þannig endurhannað, nýting þess bætt og öryggi aukið með bættum gönguleiðum og gróðri. Kvöð er um graftrarrétt við eldri lóðarmörk.

Skv. mæliblaði frá 2016 eru 9 almenn stæði á lóð fyrir gerð deiliskipulags. Að auki 8 stæði í bílskúrum. Heildarpláss fyrir bíla skv. uppdráttum fyrir skipulagsgerð er því 17. En í raun eru á lóðinni 15 máluð almenn stæði síðan 2015, auk 8 stæða í bílskúrum, samtals 23 stæði. Alls pláss fyrir 31 bíl ef allt er talið, almenn stæði, stæði í skúrum og bílapláss framan þeirra.

Með nýju deiliskipulagi eru skilgreind 27 stæði á lóð, 19 almenn stæði og áfram 8 stæði í bílskúrum. Formlegum stæðum fjölgar því um 10 (um 4 frá raunstæðafjölda sem verður 35, ef stæði við skúra eru meðtalin).

Þrátt fyrir fjölgun stæða er formlegur stæðafjöldi innan lóðar 2,7 stæðum undir viðmiði. En aftur á móti nýtur lóðin sérlega góðs aðgengis að 8-10 stæðum á bæjarlandi norðan lóðar og svæði fyrir framan bílskúra nýtast einnig sem stæði, þó þau komi ekki fram í formlegum útreikningum.

Ásbraut 7-9

lóðarstærð fyrir:	3.331 m^2
lóðarstærð eftir:	3.040,4 m^2
núv. byggingarmagn:	1.868,5 m^2
byggingarmagn brúttó (óbr.):	2.121,7 m^2
hæðafjöldi:	4
nýtingarhlutfall:	0,64
nýtingarhlutfall eftir (v. lóðarbr.):	0,70

Ásbraut 11-13

lóðarstærð fyrir:	3.188 m^2
lóðarstærð eftir:	3354,7 m^2
núv. byggingarmagn:	1.868,5 m^2
bygginarmagn brúttó:	1.981,4 m^2
nýtt byggingagn (bílskúrar)	224 m^2
heildarbyggingarmagn brúttó:	2.205,4 m^2
hæðafjöldi:	4
núverandi nýtingarhlutfall:	0,62
hámarks nýtingarhlutfall:	0,66

Breytingar á tilhögun lóðar:
Syðst meðfram Ásbraut minnkar lóð um mjóan renning en stækkar norðan til. Þar stækkar lóðin einnig inn á núverandi bæjarland og umlykur rafstöðvarlóð (7A). Við lóðarstækkun og endurskipulag stæða sem áður voru á bæjarlandi fjölgar stæðum á lóð Ásbrautar um allt að 9. Tröppur sem áður voru á bæjarlandi lenda innan lóðar. Um hluta lóðarstækkunar er kvöð um graftarrétt og umferð að spennistöð.

Skv. mæliblaði frá 2016 eru 17 stæði innan lóðar. Stærð þeirra er ómálsett. 15 stæði eru máluð á bílaplan lóðar og hafa verið í meira en aldarfjórðung. Raunfyrirkomulag núverandi stæða er sýnt á skipulagsuppdráttum þessum. Bílastæðum fjölgar um 7 miðað við mæliblað (um 9 frá raunstæðafjölda). Að öðru óbreyttu verður því leyfi fyrir 24 almenn stæði á lóð. (0,7 stæði undir viðmiði). Hvort lóðarhafar máli stæði eins og áður eða þrengi þau til að ná þeim stæðafjölda sem mæliblað sýnir er þeim í sjálfsvald sett.

Byggja má syðst á lóðinni bílskúra fyrir 8 bíla eða bílskýli fyrir allt að 10 bíla. Í tilfelli nýrra bílskúra fækkar almennum stæðum um 10, en einkastæði í bílskúrum verða 8. Formleg og almenn stæði sem kæmust því fyrir á skilgreindu bílaplani yrðu tveimur færri. En til yrði pláss fyrir 8 bíla fyrir framan bílskúra, sem ekki teljast til formlegra stæða. Rými fyrir alls 30 bíla.

Útdeiling mögulegs bílskúrsréttar og stæða þar fyrir framan er undir húsfélagi komið. Annars telst lóðin fullbyggð.

Ásbraut 15-17

lóðarstærð fyrir:	3.721 m^2
lóðarstærð eftir:	3.590 m^2
núv. byggingarmagn:	2.051,4 m^2
bygginarmagn brúttó (óbr.):	2.600,1 m^2
hæðafjöldi:	4 + kjallari
nýtingarhlutfall:	0,70
nýtingarhlutfall eftir (v. lóðarbr.):	0,72

Breytingar á tilhögun lóðar:
Lóð minnkar um 1,8m breiðan renning meðfram Ásbraut eða um alls 131 m^2.

Gönguleiðir gerðar milli húss og götu, stæða og götu. Lóðin telst fullbyggð.
Skv. mæliblaði frá 2016 eru 28 almenn stæði innan lóðar. En hafa í rúman aldarfjórðung verið máluð 29. Að auki 8 einkastæði í bílskúrum, samtals 37 skilgreind bílastæði.

Bílastæðafjöldi breytist ekki frá raunstæðafjölda og eru skilgreind stæði á lóðinni 37 samtals. Það er við efri mörk bílastæðaviðmiðs (37,8). Að auki er svæði framan bílskúra sem nýtast undir bíla. 45 bílar komast því með góðum móti innan lóðar.

Ásbraut 19-21

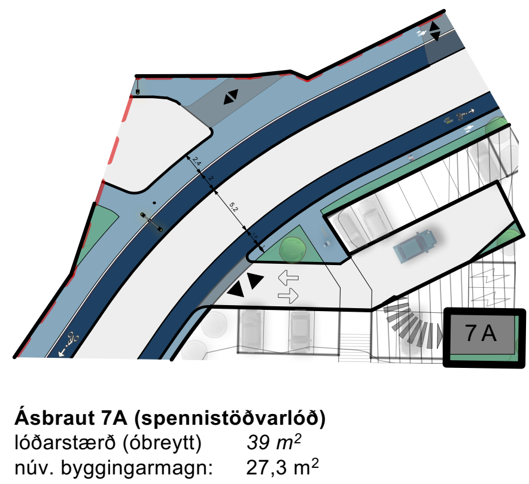
lóðarstærð fyrir:	3.445 m^2
lóðarstærð eftir:	3.391 m^2
núv. byggingarmagn:	1.752,4 m^2
bygginarmagn brúttó (óbr.):	2.256,0 m^2
hæðafjöldi:	4 + kjallari
nýtingarhlutfall:	0,65
nýtingarhlutfall eftir (v. lóðarbr.):	0,67

Breytingar á tilhögun lóðar:
Lóð minnkar á mjóu belti meðfram Ásbraut um samtals 53,6 m^2.
Gönguleiðir gerðar milli húss, bílskúra, götu og stæða.

Skv. mæliblaði frá 2016 eru 17 almenn útistæði innan lóðar.
Máluð almenn stæði eru í raun einu færri eða 16. 15 stæði eru í bílskúrum.
Samtals 32 bílastæði skv. mæliblaði (en máluð 31 í raun).

Lóðarbreyting við Ásbraut nær inn á bílaplan og fækkar stæðum á lóð um eitt. Verða því 31 skv. deiliskipulagi. Það er sem áður yfir hámarks bílastæðaviðmiði (28,8). Að auki er gott pláss fyrir 15 einkastæði fyrir framan bílskúra. Því komast með góðu móti fyrir 46 bílar innan lóðar. Lóðin telst fullbyggð.

Áfram er beint aðgengi að fjölda stæða í bílageymslu á aðlægri lóð.

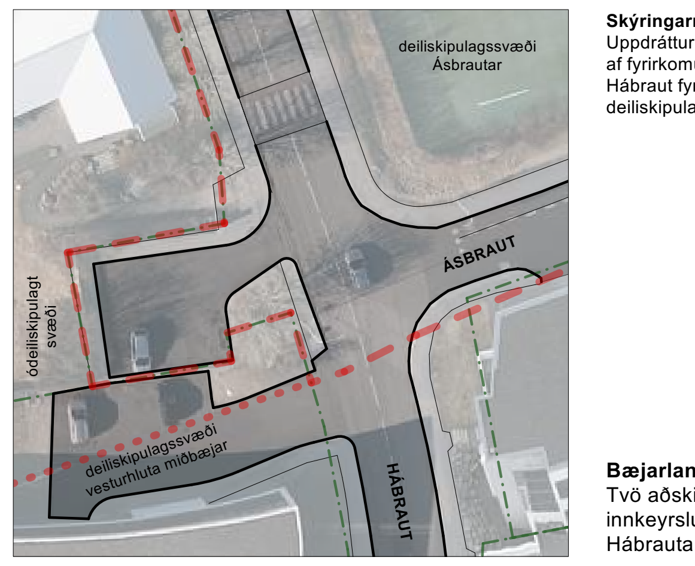


Skýringarmynd 1:750
Ásbraut 7A og nágrenni.

Ásbraut 7A (spennistöðvarlóð)

lóðarstærð (óbreytt)	*39 m^2*
núv. byggingarmagn:	27,3 m^2
nýtingarhlutfall:	0,70

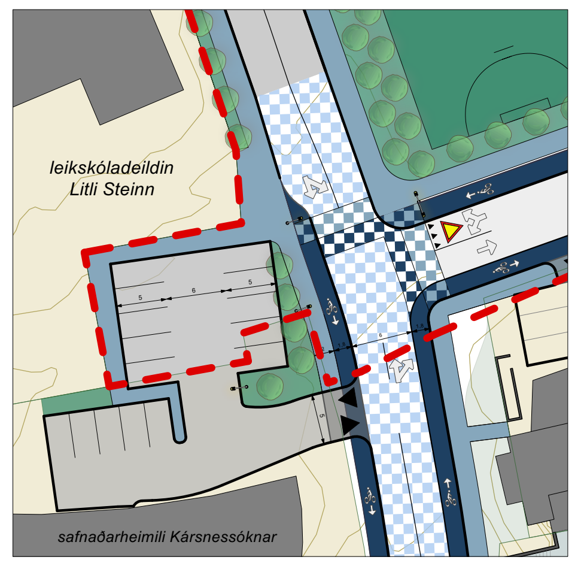
Breytingar á lóðartilhögun:
Lóð breytist ekki en bæjarlandi kringum hana er skipt milli aðliggjandi lóða. Bílastæði sem tilheyra Ásbraut 7 - 9 verða norðan götu. Bílastæði sem tilheyra Ásbraut 11 -13 verða sunnan götu og umlykja spennistöð. Um lóðirnar er kvöð um graftrarrétt og aðkomu að Ásbraut 7A. Ný almenn bílastæði verða útbúin á bæjarlandi við enda Ásbrautar.



deiliskipulagssvæði Ásbraut
ódeiliskipulagt svæði
deiliskipulagssvæði vesturhluta miðbæjar
ÁSBRAUT
HÁBRAUT

Skýringarmynd 1:750
Uppdráttur á loftmynd frá 2021 af fyrirkomulagi bílastæða við Hábraut fyrir gildistöku deiliskipulags.

Bæjarland
Tvö aðskilin bílastæði með tveimur innkeyrslum við gatnamót Hábrautar - Ásbrautar



Skýringarmynd 1:750
Uppdráttur af gatnamótum og fyrirkomulagi bílastæða við Hábraut skv. deiliskipulagi.

Breytingar á tilhögun bæjarlands:
Tvær innkeyrslur sameinaðar í eina. Ekið um lóð safnaðarheimils Kársnessóknar inn á samnýtt stæði með leikskólalóðum. Öruggari stígaþveranir um gatnamót með yfirbragð vistgötu. Heildar stæðafjöldi eykst úr 11 í 15. Fjölgar um 4 stæði.

Skipulagsmörk fylgja lóðarmörkum. Aðkomvegur breytts stæðis verður nánar útfærður og staðfestur með breytingum á endurskoðun aðlægs deiliskipulags vesturhluta miðbæjar Kópavogs. Einnig framhald göngu- og hjólastíga sem hér er sýnt til viðmiðunar utan deiliskipulagssvæðis.

Skipulagsskilmálar lóða og breytingar skv. deiliskipulagi

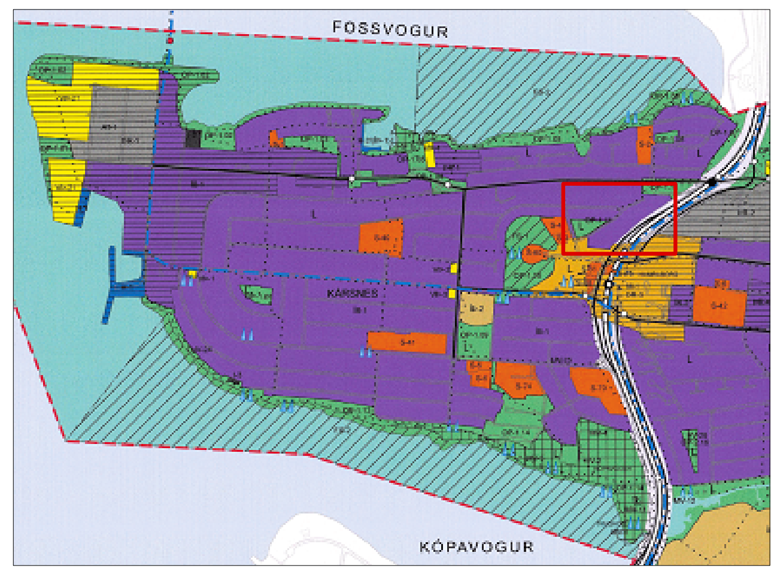
Heimild um núverandi fyrirkomulag:
Fasteignaskrá HMS í mars 2025.

Bílastæði, viðmið og skilmálar

Skv. að aðalskipulagi:
Viðmiðunarfjöldi stæða / íbúð með 1-2 herb: 1,0
Hámarksfjöldi stæða / íbúð með 1-2 herbergjum: 1,3
Viðmiðunarfjöldi stæða / íbúð stærri en 2 herb.: 1,3
Hámarksfjöldi stæða / íbúð stærri en 2 herbergja: 1,5
Viðmiðunarfjöldi gestastæða / íbúð: 0,2
Hámarksfjöldi gestastæða / íbúð: 0,3

heitinr.	lóðarheiti	notkun	íbúðafjöldi	byggingarár	hæðafjöldi	núverandi fermetrar byggingarmagns	brúttófermetrar byggingarmagns	núverandi lóðarstærð skv. gildandi mæliblöðum	breyting á lóðarstærð í fermetrum	ný lóðarstærð í fermetrum	núverandi nhl.	nýtt byggingarmagn (m2)	heildar byggingarmagn (m2)	hámarks nhl.	fjöldi íbúða 1-2 herb	fjöldi íbúða 2 herb+	núverandi bílastæðafjöldi	bílastæði á íbúð fyrir dskpl.	bílastæðafjöldi skv. deiliskipul.	bílastæði á íbúð skv. deiliskipul.	bílastæða viðmið aðalskipulag	bílastæða hámark aðalskipulag
1020540	Ásbraut 3-5	íbúðarhús	20	1960	4	1395	1646,5	3214	-50	3163,7	0,51	195,0	1841,5	0,58	12	8	30	1,5	**32**	1,6	26,0	33,0
1020535	Ásbraut 7-9	íbúðarhús	22	1964-1966	4	1860	2121,7	3331	-291	3040,4	0,64	0	2121,7	0,70	9	13	17	0,8	**27**	1,2	29,7	37,4
1020538	Ásbraut 11-13	íbúðarhús	17	1966	4	1571	1981,4	3188	167	3354,7	0,62	224,0	2205,4	0,66	0	17	15	0,9	**24**	1,4	24,7	30,6
1138224	Ásbraut 15-17	íbúðarhús	21	1969	4+kj	2040	2600,1	3721	-131	3590,0	0,70	0	2600,1	0,72	0	21	37	1,8	**37**	1,8	30,5	37,8
1020541	Ásbraut 19-21	íbúðarhús	16	1962-1964	4+kj	1750	2256,0	3445	-54	3391,4	0,65	0	2256,0	0,67	0	16	32	2,0	**31**	1,9	23,2	28,8
1039754	bæjarland	spennistöð	0	1963	1	24	23,7	39	0	óbreytt	0,61	0	23,7	0,61	á ekki við	á ekki við	10	á ekki við	0	á ekki við	á ekki við	á ekki við
samtals			**96**			**8640**	**10629**					**419**	**11048**				**141**		**151**		**134**	**168**

160 með nýjum stæðum utan lóða



Úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, ekki í mælikvarða.
Staðsetning skipulagssvæðis:

Skipulagsskýringar

▬ ▬	deiliskipulagsmörk
■	byggingar skv. landupplýsingakerfi Kópavogs við staðfestingu skipulags
■	bílskúrar og bílageymslur skv. landupplýsingakerfi og aðaluppdráttum
⬚	byggingarreitur bundin byggingarlína heildregin, óbundin punktalína
■	lóðir og lóðarmörk skv. teiknigrunni Kópavogs 2023 óbreytt lóðarmörk ný lóðarmörk aflögð lóðarmörk
◀▮▮▮▶	kvöð um akstur og athafnapláss veitufyrirtækja
▥	kvöð um lagnir og graftarrétt
□	almenn akbraut
■	gangstétt / göngustígur / blandaður stígur þar sem samkv. íslenskum umferðarlögum má hjóla á gangstéttum
→	hjólastígur / hjólrein einstefna eða tvístefna eins og örvar sýna
■	græn svæði / útivistarsvæði til sérstakra nota þ.m.t. gróðurbeð, gegndræpt yfirborð, hellulögn, landmótun
▦	akfær göngustígur - sérstakar hraðatakmarkanir yfirborð og þveranir gangandi og hjólandi skilgreinist við gatnahönnun
▲▼	ekið og bakkað yfir gangstétt og stíga að og frá samþykktum bílastæðum á lóðum, hornrétt á götu
▼▲	inn- og útkeyrsla að og frá bílastæðum / bílageymslum á lóðum
▯▯	bílastæði á lóðum og í göturými skv. hönnun, loftmyndum, mæliblöðum eða aðaluppdráttum
⚡	möguleg rafhleðslustæði leiðbeinandi, nánar ákveðið við verk- og lóðahönnun
―	götukantur
―	niðurtekinn götukantur
―	Hljóðveggur / hljóðvarnir
⇨	leyfðar akstursstefnur (leiðbeinandi)
●	bekkir, tré og annar gróður í göturými leiðbeinandi, nánar ákveðið við landslags-, umferðar- og gatnahönnun
30	yfirborðsmerkingar, umferðarforgangur og lýsing leiðbeinandi, nánar ákveðið við umferðar- og gatnahönnun
―	1m hæðarlínur skv. landupplýsingakerfi Kópavogs

Ferill skipulagsgerðar og formleg málsmeðferð
Á fundi skipulagsráðs 7. júlí 2025 var f.h. umhverfissviðs Kópavogsbæjar lögð fram tillaga Orra Gunnarssonar skipulagsfræðings hjá VSÓ Ráðgjöf að deiliskipulagi Ásbrautar. Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar dd. mmmmm 2025 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Auglýsing birtist í Morgunblaðinu dd. mmmm 2025 og í Kópavogspóstinum dd. mmmm 2025. Tillagan var jafnframt auglýst á vefsíðu Kópavogsbæjar. Tillagan var auglýst í Skipulagsgátt frá meða athugasemdafresti til dd. mmmm 2025. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs dd. mmmm 2025 var tillagan lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar um framkomnar athugasemdir dags. dd. mmmm 2025. Skipulagsráð samþykkti tillöguna og vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Samþykkt og staðfesting

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt

í skipulagsráði Kópavogs þann ______________________ 2025

og í bæjarstjórn Kópavogs þann ______________________ 2025.

Tillagan var auglýst frá ______________________ 2025

með athugasemdafresti til ______________________ 2025.

______________________ ______________________

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________________ 2025.

Skipulagsgögn:
Skipulagsuppdráttur, skýringaruppdrættir og greinargerð á tveimur A1 blöðum.

Kortagrunnar:
Skipulagssvæði og nágrenni:
Landupplýsingakerfi Kópavogs SHAPE gögn september 2022

Hnitakerfi: ISN93 **Kvarði: 1:750 (A1)**

2	7.7.2025	Deiliskipulagstillaga til skipulagsráðs	skipulagstillaga
1	30.4.2025	Vinnslutillaga til forkynningar	drög að skipulagi
Útg.	Dags.	Tilefni	Staða

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning:	Ásbraut deiliskipulag 2 af 2	Dagsetning:	20.6.2025
Skipulag:	OG	Yfirfarið:	RÞÞ

Kópavogsbær

S:\2023\23512\t_SS\Teikniblöð\23512 Deiliskipulag fimm hjólastíga á Kársnesi_ddmmáá.vwx

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026