

ÁSBRAUT - DEILISKIPULAG

One 23111613

Skipulagsgreinargerð fr.h.

Skipulagssýn

Með deiliskipulaginu er núverandi byggðamynstur fest í sessi og lagðar skipulagslegar forsendur fyrir vistlegri götumynd og öruggar göngu- og hjólaeðum. Gatan verður aðlaðandi aðkoma að þéttbýli Kópavogs fyrir gangandi og hjólandi umferð úr norðri. Hjólastigir eru gerðir í samræmi við aðal- og svæðisskipulag og rímar það við stefnu þegarins um fjölbreytta og vistvæna ferðamáta. Norðan við skipulagssvæðið eru uppi ætlanir um gerð hjólaeðar um brýr yfir Kársnesbraut og áfrenn Hafnarfarðarvegur. Búið er í hagin fyrir þetta 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 Kópavogsgíana. (Kársnes, Byggðakönnun, 2023.)

Í byggðakönnun Kársness eru Ásbraut 3-5 og 15-17 nefnd sem dæmi um athýlisverð hús sem eru eftirtektarverð eða einukenandi 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 við þýrða húsum við Ásbraut, einungis er verið að festa í sessi núverandi byggðamynstur í nýju deiliskipulagi. Ekki er sérstakt tilefni til hverfisverndar við samþykkt deiliskipulagsins.

Elstu teikningar sem finnast af núverandi byggð við Ásbraut eru afstöðumyndir á aðaluppráttum Gunnlaugs Pálssonar af Ásbraut 3-5 og tillaga Teiknistofu Skipulagsins að staðsetningu íbúðarblokka við Hafnarfarðarveg frá 1960. Þeir upprættir hafa þó ekki skipulagsgildi 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 upprætti Teiknistofu Skipulagsins. Á lóð 19-21 er bílskúrum óörvísly fyrirkomíð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja með bílskúra eða bílskýli á lóðum 3-5 og 11-13 eins og byggingarreiur stífa. Hana skil í huga að um lóð 3-5 liggja heimlagirnir að Ásbraut 7-9. Óheilmilt er að byggja yfir heimlagirnir og hindra þannig að þeim aðgengi. Ef til gerð bílskúra á lóð 3-5 kemur verða breytingar á legu heimlagna á kostnað lóðarhafa.

Í upphaflegum uppráttum af byggð við Ásbraut sést einnig að gert hefur verið ráð fyrir gangstétt austan Ásbrautar. Eins er í aðlegu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs (m.s.br.) og afstöðumynd Hábrautar 2 og 4 (bæjarsjórnarsalur - unglingshús) bílastæðihúsi) gert ráð fyrir gangstétt 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 óhjákvæmi- legra lóðabreytinga. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni innan skipulags- svæðisins ef frá er talin byggingarheimild fyrir bílskúra við Ásbraut 3-5 og 11-13.

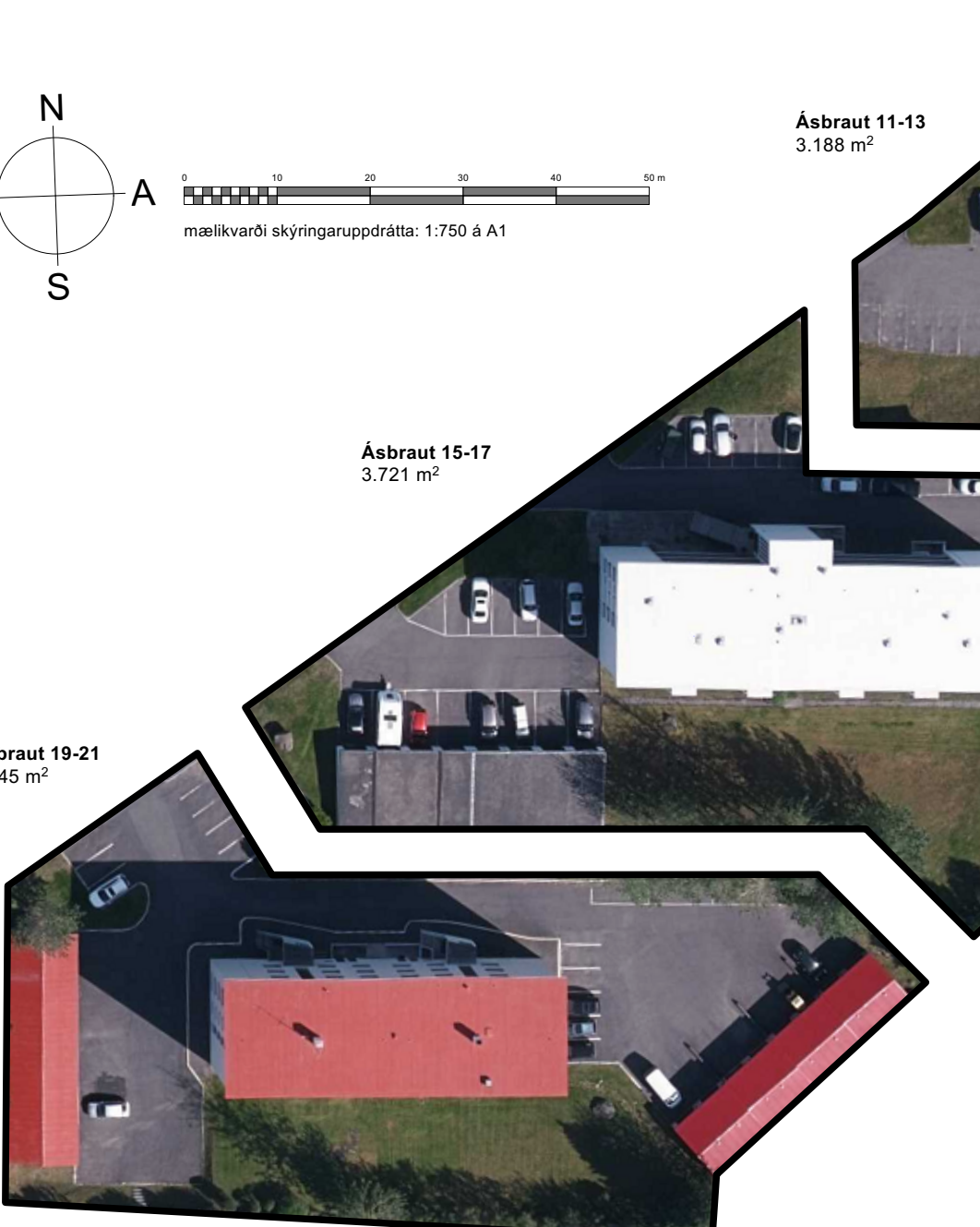
Nánar um hús og lóðir, nýtingarhlutfall og bílastæði vísað til skipulagsskilmála við skýringarupprætti og skilmálatöflu. Kópavogsbær færir mæliblöð lóða til samræmis við deiliskipulag þetta við samþykki þess.

Umferð

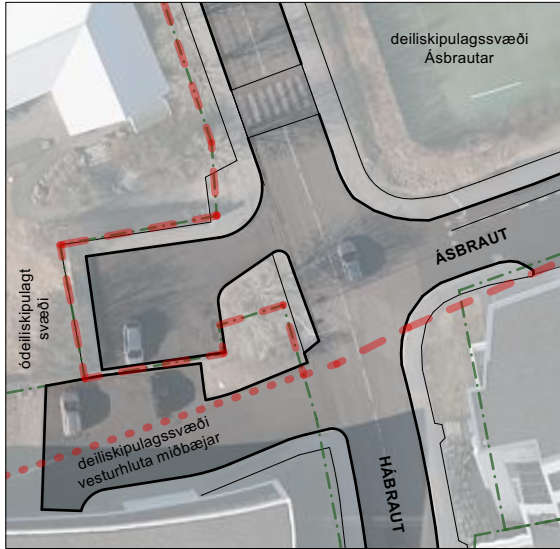
Um göngu- og hjólastiga hefur verið rætt áður í skipulagsgreinargerð þessari. Málsett stigabreidd á skipulagsupprætti og sniðmynd er til viðmiðunar. Gangstétt vestan Ásbrautar skal þó ekki vera mjörri en 2 m, ekki mjörri en 1 m austan megin. Hjólastigur/hjólreinn upp Ásbraut verði breiðari en stigur 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 hámarkshraðaaðtelun þegarins. Hönnun götu taki mið af því og sé breidd hennar um 5 m. Aðkomugötur hús béri með sér yfirbragð vistgatna og fyrirkomulag þeirra bjóði ekki upp á hraða mótið hærri en gönguhraða. Gangstétt sem þvear innkeyrslur sé samfeld og í plani sem þýtt getur lága lóðréttu hindrun fyrir bíla sem aka inn og út af lóðum.

Bílastæði á bæjarlandi vestan gatnamóta Hábrautar og Ásbrautar er hluti af deiliskipulagi þessu. Innkeyrsla á staðin sameinast innkeyrsla á lóð safnaðarheimilis Kársnessóknar (utan skipulagssvæðis) og samnýst þar bílastæði leikskóla og safnaðarheimilis. Lóðar- blóðum verður breytt til samræmis með kvóðum um akstur og fyrirkomulag staða. Mörkuð er inn á deiliskipulag staðsetning hljóðvegs norðan Ásbrautar 3-5. Þar má bærinn reisa gegnsejan hljóðveg, boltaðan ofan eða utan á stöðveg í lóðarmörkum. Í veggnum má vera brot þannig að efri hluti hans halli að fráreni Hafnarfarðarvegur. Nákvæm útfærsla gatna, stöðvegja, hljóðvarna, gróðurs í götuyrmi, staðsetning skilta og götulýsingar á skipulagssvæðinu ákvarðast við gatnahönnun.



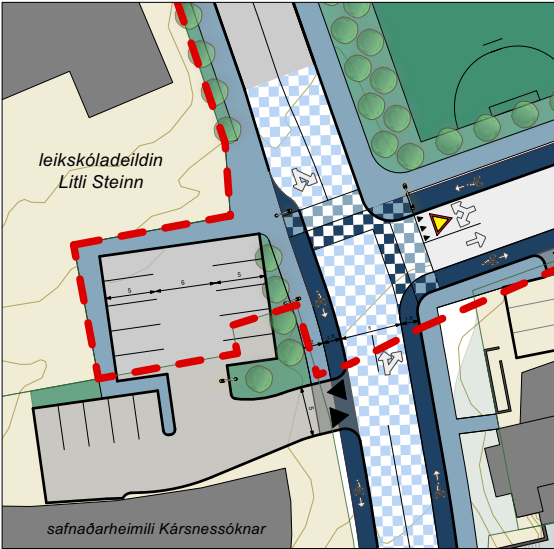
Skýringarmyndir 1:750
Lofmynd frá 2024 af lóðum Ásbrautar 3-21 og bæjarlandi.
Fyrirkomulag á hluta skipulagssvæðisins fyrir gildistöku deiliskipulags.



Skýringarmynd 1:750
Uppdráttir á lofmynd frá 2021 af fyrirkomulagð bílastæða við Hábraut fyrir gildistöku deiliskipulags.



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



Skýringarmynd 1:750
Uppdráttir af gatnamóðum og fyrirkomulagð bílastæða við Hábraut skv. deiliskipulagi.

Breytingar á tilhögun bæjarlands:
Tvær innkeyrslur sameinaðar í eina. Ekið um lóð safnaðarheimilis Kársnessóknar inn í samnýtt staði með leikskólaeðum. Öruggri stigabævarinn um gatnamót með yfirbragð vistgötu. Heildar staðafjöldi eykst úr 11 í 15. Fjölguar um 4 staði.

Skipulagsmörk fylgja lóðarmörkum. Aðkomvegur breyttis staðis verður nánar útfærður og staðfestur með breytingum á endurskoðun aðlegs deiliskipulags vesturlutla miðbæjar Kópavogs. Einnig framlahð göngu- og hjólastiga sem hér er sýnt til viðmiðunar utan deiliskipulagssvæðis.

SKILMÁLAR OG SKÝRINGARUPPDRAETTIR

Bílastæði

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

Bygðin við Ásbraut er fastmótúð. Hverki íbúðafjöldi né byggingarmagn eykst við skipulagsgerðina, ef undan er skildir tveir byggingarreitir fyrir bílskúra sem upphaflega var gert ráð fyrir. Með hljóðn af bílastæðaviðmiðum er fjöldi staða 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 leitað við að raska staðafjölda innan lóða ekki að öþörfu, enda verði akstur til og frá þeim í samræmi við markmið skipulagsins. Óhjákvæmilega þarf þó að hnika til lóðarmörkum. Við það gefst frári á að fegra yfirbragð bílastæða og eftir atvikum fjölga þeim innan þess sem bílastæðaviðmið þegarins gefa tilefni til. Lóð Ásbrautar 11-13 stækkar og við það fjölga stæðum á lóð. Staðafjöldi 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 deiliskipulags (47 staði) er rúmur tvöfalður 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 staði innan skipulagssvæðis Ásbrautar 160 talsins.

Bent er á að viðmið þegarins 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. Heildarstaðafjöldi eykst úr 11 í 15. Staðafjöldi innan skipulagssvæðis vestan Hábrautar eykst úr fimm í átta á sam- einuðu plani.

Innleiðing

Að koma skipulaginu til leiðar krefst samvinnu sveitarfélags og lóðarhafa. Kópavogsbær mun vinnu með lóðarhöfum að framkvæmdum utan og innan lóða, koma að gerð lagnaíðna og líkka fyrir uppsetningu rafhléðslustöðva í samstarfi við húsfélag. 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 stofnstögnin sem um götuna liggur. Bílastæðainviðir og gróður innan lóða yrði að framkvæmdum loknum sem áður í eign og umsjón lóðarhafa.

Almennir skilmálar / kvaðir / skilmálatatla

Skipulagssvæðið er í fullbyggðu hverfi og byggingarmagn verður ekki aukíð 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 fyrirsurn til byggingar- fulltrúa áður en sótt er um byggingarleyfi. Öppra svæðið helst óbreytt, þar má þæta við leiktækjum og þróttainviðum án þess að breyta þurfi skipulagi. Uppdráttur sýnir leið- beinandi staðsetningu gróðurs.

Almenna skipulagsskilmála hvernar lóðar er að finna við skýringarupprætti og í skilmála- töflu að neðan.

Samræmi við aðrar ætlanir

Samgöngukerfi nýs deiliskipulags fylgir meginmarkmiðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um eflingu vistvæna samgangna, tryggt öryggi og aðgengi allra íbúa að göngu- og hjólastigum. Tillagan samræmist Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040, sem og stofnstiganeti hjólréiða á höfuðborgarsvæðinu. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir að öðru leyti en tveir innkeyrslur við Hábraut sameinast í eina við safnaðarheimi Kársnessóknar. Sú breyting verður einnig staðfest við endurskoðun deiliskipulags vesturlutla 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 náttúrfarar og ásvind. Áhrif á samfélag eru líkleg til að vera jákvæð. Framkvæmdirn er ekki háð umhverfismati samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda nr. 111/2021. Engar skráðar minjar eru á svæðinu og engin bygginganna innan deiliskipulagssvæðisins er fríðuð.

Byggðakönnun / húsakönnun

Í Byggðakönnun Kársness, unnin af Úrbanistan og gefin út rafrænt árið 2023, kemur fram að fyrstu fjölbýlishúsin á Kársnesi voru blokkirnar við Ásbraut. Elsta fjölbýlið er Ásbraut 3-5, byggt 1960. Byggingarnar eru ekki verndarar vegna byggingarlistar eða sögu, en Ásbraut 3-5 og 15-17 eru merkt sem athýlisverð 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. Dreifibref voru borin í hús. Vinnslutillaga skipulagsins var forkynnt í skipulagsgátt 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 samþykktí umhverfis- og skipulagsráð að auglýsa upptærða skipulagstíllögu. Eftir auglýsingartíma var ráðinn gerð grein fyrir framkommum athuga- sendum og viðbrögðum við þeim. Í framlöðinu var gengið frá skipulaginu til endan- legrar staðfestingar.

Skipulagsskilmálar einstakra lóða.

Ásbraut 3-5
lóðarstærð fyrir deiliskipulag: 3.214 m²
lóðarstærð eftir deiliskipulag: 3.152 m²
núv. byggingarmagn: 1.405,5 m²
byggingarmagn bruttó (öbr.): 1.646,5 m²
nýtt byggingarmagn (bílskúrar) 195 m²
heildar byggingarmagn bruttó: 1.841,5 m²
hæðafjöldi: 4
núverandi nýtingarhlutfall: 0,51
hámarks nýtingarhlutfall: 0,58

Breytingar á tilhögun lóðar:
Lóðin telst fullbyggð að undanskildu byggingarleyfi fyrir bílskúra.
Lóð minnkar um 61 m².
Bílastæði endurhannað með gröðri og gönguleiðum.
Innkeyrsla færirst sunnar. Hringakstur um bílaplan.
Skv. mæliblaði frá 2016 eru 30 almenn staði á lóð.
Í raun 26 máluð staði á lóð síðan 2018.
Bílastæðum fjölga um 2 (um 8 frá raunstaðafjölda).
Verða 32 staði eftir breytingu. (Við efi mörk viðmiða.)
Sérlega gott aðgengi verður að 8-10 stæðum við aðkomugötu, á bæjarlandi.

195 m² byggingarreitur 8 sambyggðra bílskúra eða bílskýlis fyrir 10 bíla er afmarkaður sýst á bílaplani. Ef reitur er fullnýttur fækkar samnýttum stæðum sem fjölða stæða í skúr nemur, auk 4-8 stæða sem fara undir aðkomu að skúrum.
Bygging skúrs er valkvæð og undir lóðarhöfum komin, sem bera um leið kostnað af færslu heimlagna að Ásbraut 7-9 sem undir byggingarrelli liggja.

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

Breytingar á tilhögun lóðar:
Lóð minnkar til norð-austurs en stækkar inn á bæjarland til suð-vesturs. Í heild minnkar lóðin um 290,6 m². Lóðin telst fullbyggð.
Nýr innkastur á lóð sunnanverða hvar stæðum fjölga. Við nýrni innkeyrslu sameinast meðra bílaplan lóðar bæjarlandi, nema við staði. Bílastæði er þannig endurhannað, nýting þess bætt og öryggi aukíð með bættum gönguleiðum og gröðri. Kvóð er um graffarétt við eldri lóðarmörk.

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

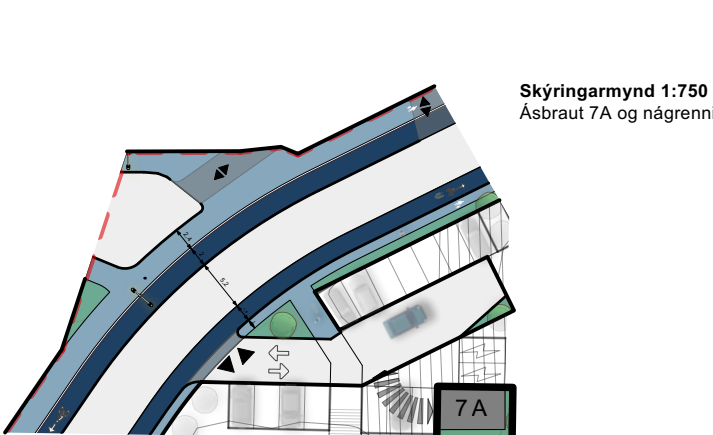
Með nýju deiliskipulagi eru skilgreind 27 staði á lóð, 19 almenn staði og áfram 8 staði í bílskúrum. Formlegum stæðum fjölga því um 10 (um 4 frá raunstaðafjölda sem verður 35, ef staði við bílskúra eru meðalín).

Þrátt fyrir fjálgun staða er formlegur staðafjöldi innan lóðar 27 stæðum undir viðmiði. En aftur á móti nýr lóðin sérlega góðs aðgengis að 8-10 stæðum á bæjarlandi norðan lóðar og svæði fyrir framan bílskúra nýlast einnig sem staði, þó þau komi ekki fram í formlegum útreikningum.

Skv. mæliblaði frá 2016 eru 17 staði innan lóðar. Stærð þeirra er ómálsett. 15 staði eru máluð á bílaplan lóðar og hafa verið í meira en aldarfjórðung. Raunfyrirkomulag núverandi staða er sýnt á skipulagsuppráttum þessum. Bílastæðum fjölga um 7 máluð við mæliblað (um 9 frá raunstaðafjölda). Að öðru óbreyttu verður því leyfi fyrir 24 almenn staði á lóð, (0,7 staði undir viðmiði). Hvort lóðarhafi máli staði eins og áður eða þrengi þau til að ná þeim staðafjölda sem mæliblað sýnir er þeim í sjálfvald sett.

Byggja má eyðja á lóðinni bílskúra fyrir 8 bíla eða bílskýli fyrir allt að 10 bíla. Í tilfalli nýrra bílskúra fækkar almennum stæðum um 10, en einkastaði í bílskúrum verða 8. Formleg og almenn staði eru samkvæmt því fyrir í skilgreindu bílaplani yrðu tveimur færri. En til ytri pláss fyrir 8 bíla fyrir framan bílskúra, sem ekki teljast til formlegra staða. Rými fyrir alla 30 bíla.

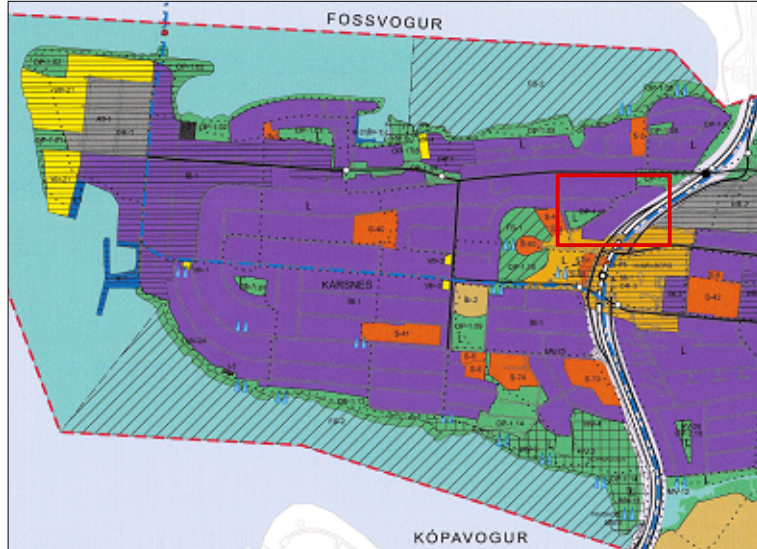
Útteiling mögulegs bílskúrsréttar og stæða þar fyrir framan er undir húsfélagi komið. Annars telst lóðin fullbyggð.



Skýringarmynd 1:750
Ásbraut 7A (spennistöðvarlóð)
lóðarstærð (óbreytt) 39 m²
núv. byggingarmagn: 27,3 m²
nýtingarhlutfall: 0,70

Breytingar á lóðartilhögun:
Lóð breytist ekki en bæjarlandið 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 kvóð um graffarétt og aðkomu að Ásbraut 7A. Nýj almenn bílastæði verða útbúið á bæjarlandi við enda Ásbrautar.

Skipulagsskilmálar lóða og breytingar skv. deiliskipulagi														
Heimild um núverandi fyrirkomulag: Fasteignaskrá HMS í mars 2025.														
heilirnr.	lóðarheiti	notkun	íbúðarfjöldi	byggingarár	hæðafjöldi	núverandi fermetrar byggingarmagns	brúttófermetrar byggingarmagns	núverandi lóðarstærð skv. gildandi mæliblóðum	breyting á lóðarstærð í fermetrum	ný lóðar- stærð í fermetrum	núverandi rni.	nýtt byggingarmagn (m ²)	heildar byggingarmagn (m ²)	hámarks rni.
1020540	Ásbraut 3-5	íbúðarhús	20	1960	4	1395	1646,5	3214	-61	3152,5	0,51	195,0	0	0,58
1020535	Ásbraut 7-9	íbúðarhús	22	1964-1966	4	1860	2121,7	3331	-291	3040,4	0,64	0	2121,7	0,70
1020538	Ásbraut 11-13	íbúðarhús	17	1966	4	1571	1981,4	3188	167	3354,7	0,62	224,0	2205,4	0,66
1138224	Ásbraut 15-17	íbúðarhús	21	1969	4+kj	2040	2600,1	3721	-131	3590,0	0,70	0	2600,1	0,72
1020541	Ásbraut 19-21	íbúðarhús	16	1962-1964	4+kj	1750	2256,0	3445	-54	3391,4	0,65	0	2256,0	0,67
1039754	Ásbraut 7a	spennistöð	0	1963	1	24	23,7	39	0	0	0,61	0	23,7	0,61
samtals				96		8.640	10.629					419	11.048	



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

Skipulagsskýringar

- deiliskipulagsmörk
- byggingar skv. landupplýsingakerfi Kópavogs við staðfestingu skipulags
- bílskúrar og bílageymisrur skv. landupplýsingakerfi og aðaluppráttum
- byggingarreitur burðin byggingarheimild hellegri, punktalína er óburðin
- lóðir og lóðarmörk skv. teikningum Kópavogs 2023
- kvóð um akstur og athafnaþláss veitufyrirtækja
- kvóð um lagirn og graffarétt
- almenn akbraut
- gangstétt / göngustigur / blandaður stigur þar sem samkv. íslennum umferðarögum má hjóla á gangstetnum
- hljólastigur / hjólreinn einstefna eða tvístefna eins og öðrar sjna
- græn svæði / útivistarsvæði til sérstakra nota þ.m.t. gróðureið, gegnþrátt yfirbragð, heilögur, landmörk
- akfær göngustigur / sérstakrar hraðatakmarkanir yfirbragð og þvearinn gangandi og hjóland