



Kópavogi, 28. janúar 2026
2601115/ KHK

Bakkabraut 12

Fyrirspurn

Umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. janúar 2026 var fyrirspurn dags. 3. janúar 2026 um breytt deiliskipulag á lóðinni Bakkabraut 12 vísað til umsagnar verkefnastjóra. Í fyrirspurninni er óskað eftir að núverandi iðnaðarhurð á rými 0108 verði tekin niður og í stað hennar settur gluggi og venjuleg inngangshurð. Breytingin felur í sér útlitsbreytingu á framhlið hússins.



Mynd 1. Loftmynd 2025 tekin af kortavef Kópavogs. Lóðin er 1724 m² að stærð og á henni stendur iðnaðahús byggt árið 1998.

Forsendur í aðalskipulagi Kópavogs

Í aðalskipulagi Kópavogs er lóðin á Bakkabraut 12 skilgreind sem hluti af þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

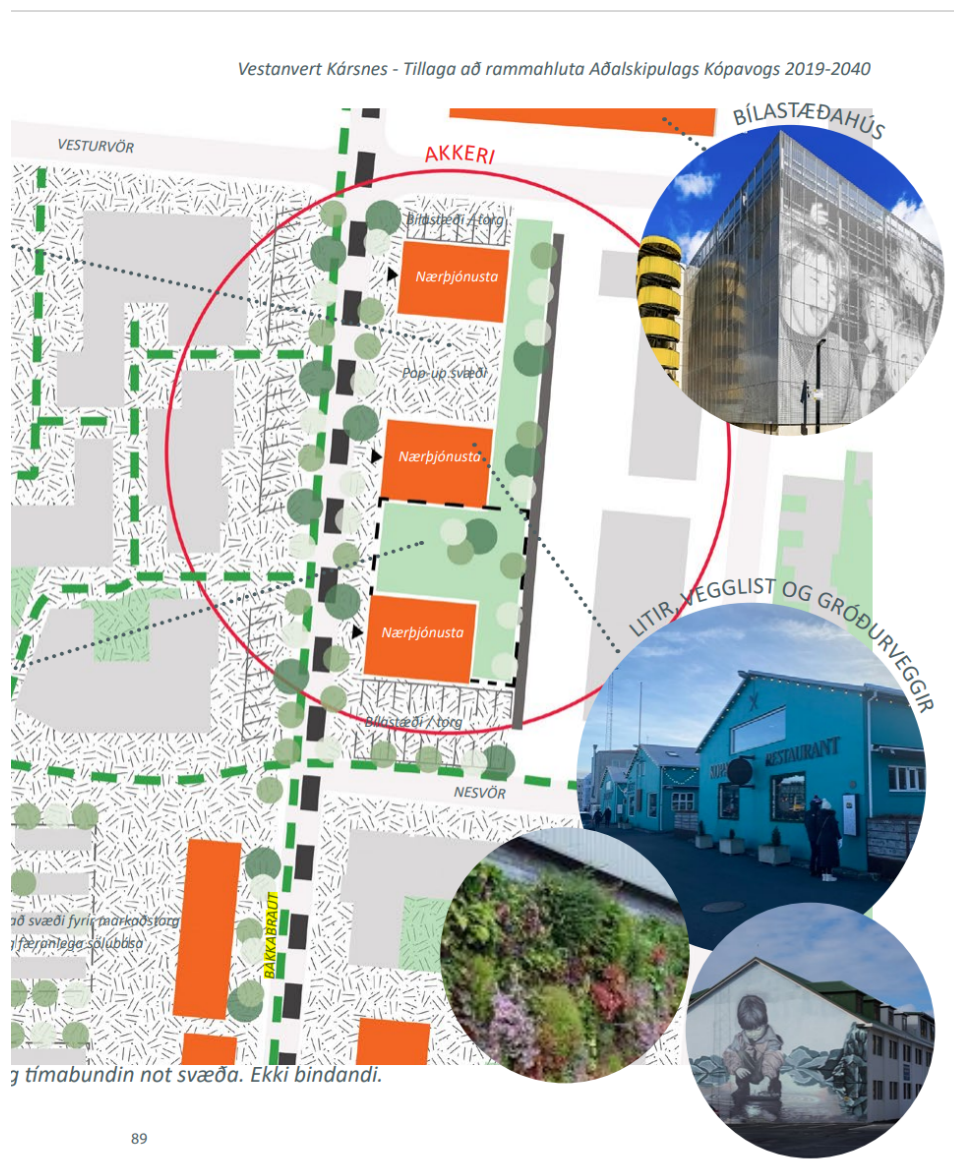
Ger er ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðs og verslunar- og þjónustustarfsemi. Þétting byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með endurnýtingu á núverandi húsnæði eða nýbyggingum í stað eldri bygginga og með því að blanda saman atvinnufyrirtækjum, íbúðarbyggð, þjónustu og útivist er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta (Aðalskipulag Kópavogs bls. 52).

Forsendur í tillögu að rammahluta aðalskipulagi Kópavogs fyrir vestanvert Kársnes

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi sem var samþykktur á fundi bæjarstjórnar þann 9. desember 2025 er nú í staðfestingaferli hjá skipulagsstofnun. Gert er ráð fyrir að hann muni taka gildi á næstu misserum með birtingu í B-deild stjórnartíðinda.

Í rammahlutanum er gert ráð fyrir að Bakkabraut 12 verði hluti af nýjum hverfiskjarna. Í greinargerð bls. 42 er umfjöllun um fyrirhugaðan hverfiskjarna við Nesvör kemur eftirfarandi fram:

Gert er ráð fyrir að hverfiskjarni verði til á horni Bakkabrautar og Nesvarar. Þar standa þrjú stakstæð hús, Bakkabraut 12-16, sem eru einkennandi fyrir karakter svæðisins. Þar gæti t.d. komið matvöruverslun, kaffihús, mathöll eða önnur nærbjónusta fyrir íbúa nærri stoppistöð Borgarlínu og í göngufjarlægð frá eldri íbúðarbyggð. Ekki er heimilt að gera íbúð á jarðhæð í þessum húsum. Þaðan er örstutt á hafnarsvæðið þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á verslun og þjónustu sem höfðar bæði til íbúa og gesta.



Mynd 2 úr tillögu að rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes



Rammahlutinn leggur sérstaka áherslu á staðarstjórnun á þróunarsvæðinu, þar á meðal uppbyggingu innviða, tímabundna notkun rýma, viðburði og listskapandi inngrip sem styrkja staðaranda og setja tón fyrir framtíðarþróun svæðisins. Tilgreind eru lykilverkefni sem Kópavogsbær þarf að ráðast í samvinnu við uppbyggingaraðila á hverjum reit til að skapa sterkan karakter vestanverðs Kársness.

Við Nesvör–hverfiskjarna er lögð áhersla á mótun rýma milli húsanna Bakkabrautar 12–16, m.a. með fegrun svæða, gróðri, veggjalist og tímabundnum viðburðum, til að styrkja upplifun og staðaranda. Í rammahlutanum eru sýnd dæmi um nýtingu iðnaðarhúsnæðis og mögulega útfærslu á nærliggjandi svæðum.

Forsendur í deiliskipulagi

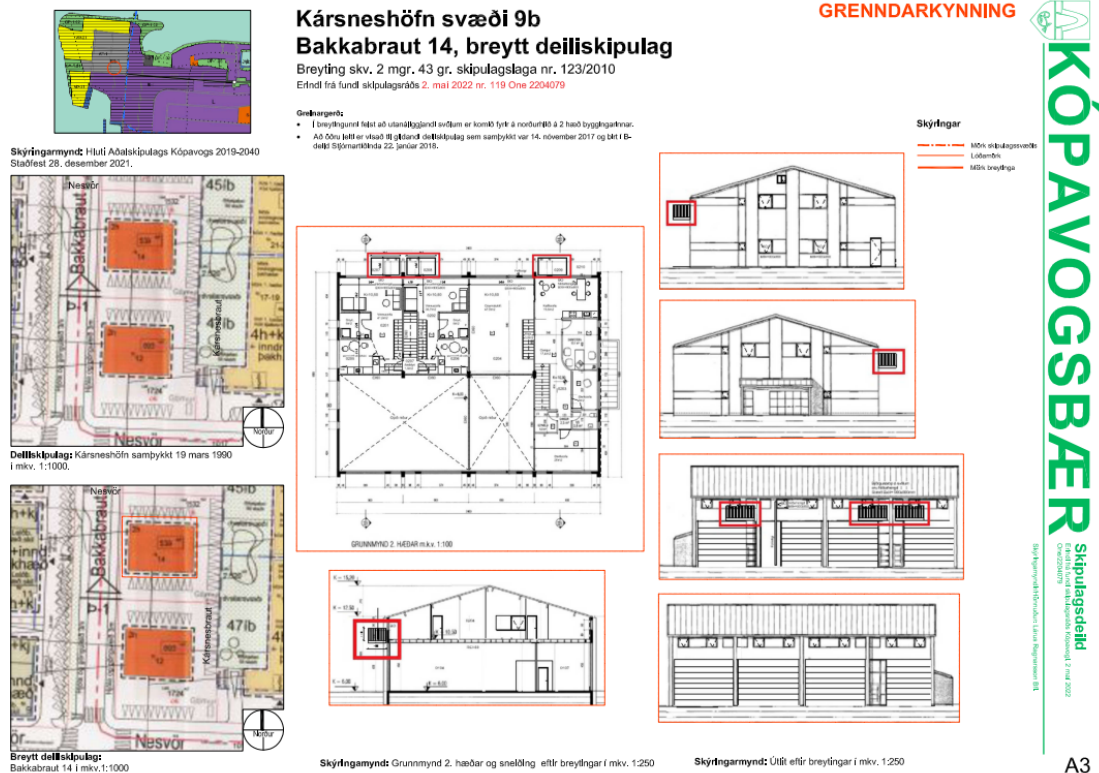
Á lóðinni er í gildi deiliskipulag fyrir Kársneshöfn dags. 19. mars 1990 með síðari breytingum.

Breyting samþykkt 23. ágúst 2018. -Bakkabraut 12, 14, 16. Hafnarbraut 17-19 og 21-23

Í breytingunni er gert ráð fyrir óbreyttri landnotkun á lóðinni Bakkabraut 12.

Breyting samþykkt 3. febrúar 2025 Bakkabraut 12

Í breytingunni felst að utanáliggjandi svölum er komið fyrir á norður og suðurhlíð á 2 hæð byggingarinnar.



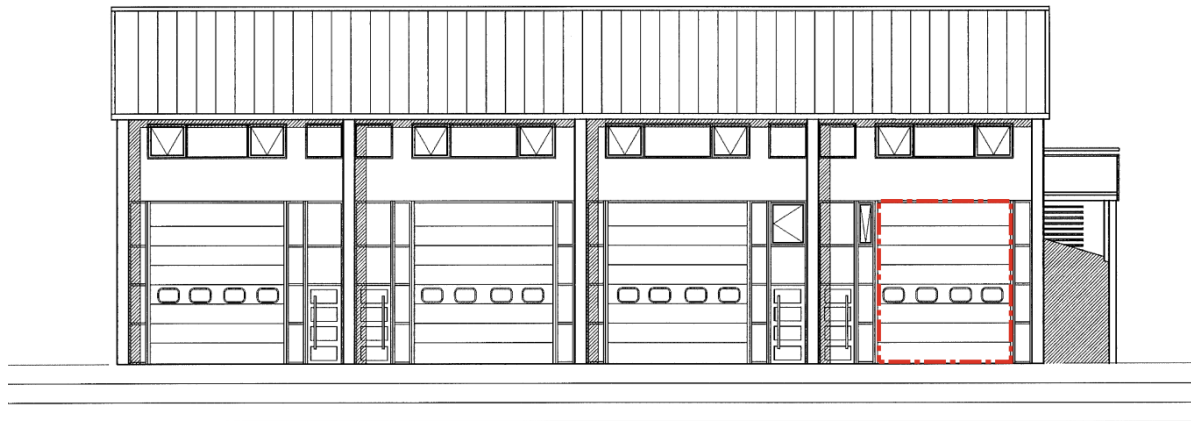
Mynd 2. Gildandi deiliskipulagsuppdráttur



Fyrirspurnin

Lóðarhafi óskar eftir að fjarlægja núverandi iðnaðarhurð á rými 0108 á jarðhæð og setja í staðinn glugga og venjulega inngangshurð. Um er að ræða breytingu á framhlið iðnaðarhúsnæðis.

Fram kemur í fyrirspurn að innra skipulagi vegna eigna 0107 og 0108 verði breytt. Uppdrættir eru nú byggðir á eldri uppdráttum og vettvangsskoðun. Allar aðrar eignir í húsinu, þ.e eignir 0101 til 016 eru óbreyttar.



Mynd 4. Sýna innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Það er mat skipulagsfulltrúa að breytingin samræmist meginforsendum gildandi aðalskipulags og tillögu að rammahluta fyrir vestanvert Kársnes, enda styður breytingin við markmið um að styrkja ásýnd og gæði byggðar í kringum fyrirhugaðan hverfiskjarna við Bakkabraut 12–16.

Mikilvægt er að breytingin raski ekki heildarsvip eða einkennum húsanna við Bakkabraut. Við útfærslu breytingarinnar skal tryggt að útfærsla opna, efnisval og litir séu í samræmi við karakter atvinnuhúsnæðis og leiðbeiningar rammahlutans.

Sérstaklega skal tekið fram að samkvæmt rammahluta aðalskipulags er ekki heimilt að koma fyrir íbúðum á jarðhæð í húsunum við Bakkabraut 12–16. Breytingin má því ekki fela í sér né leiða til íbúðanotkunar á neðstu hæð.

Allar framkvæmdir á lóð ber að styðja við markmið rammahlutans um að móta vönduð rými milli húsa, tryggja gott gönguumhverfi og styrkja staðaranda.

Með þessum fyrirvörum er því tekið jákvætt í fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi Bakkabrautar 12.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

